

Jersbek

# Idylle im Grünen - skandinavischer Charme

???????? ?????: 23197001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ?????: 595.000 EUR • ??????: ca. 182 m<sup>2</sup> • ??????: 7.5 • ?????? ??: 909 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23197001 - 22941 Jersbek

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	23197001	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 182 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7.5		
????? ?????????????	1960		
?????? ?????????????	3 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	????? ?????????????	2000
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	170.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.01.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2012

???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????





???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????





???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

?? ?????????



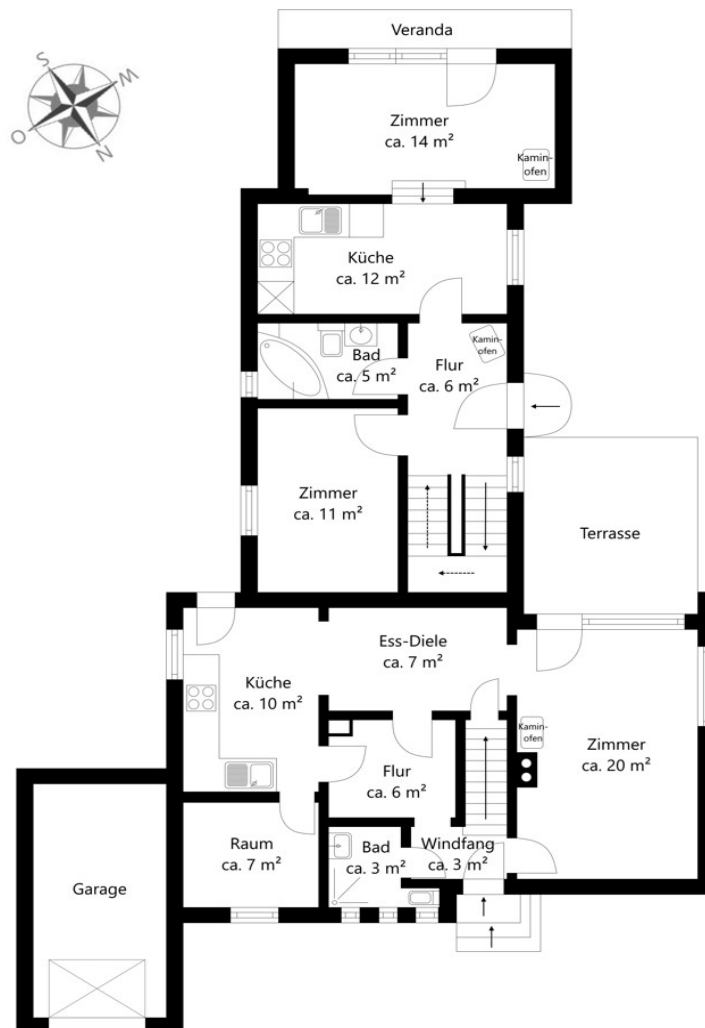
???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

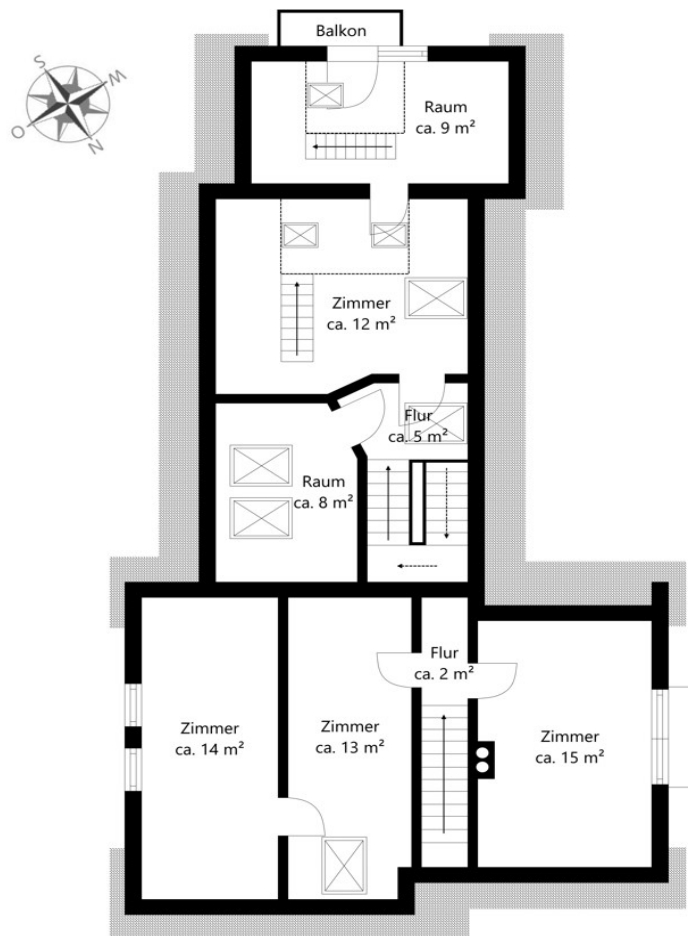
?? ?????????

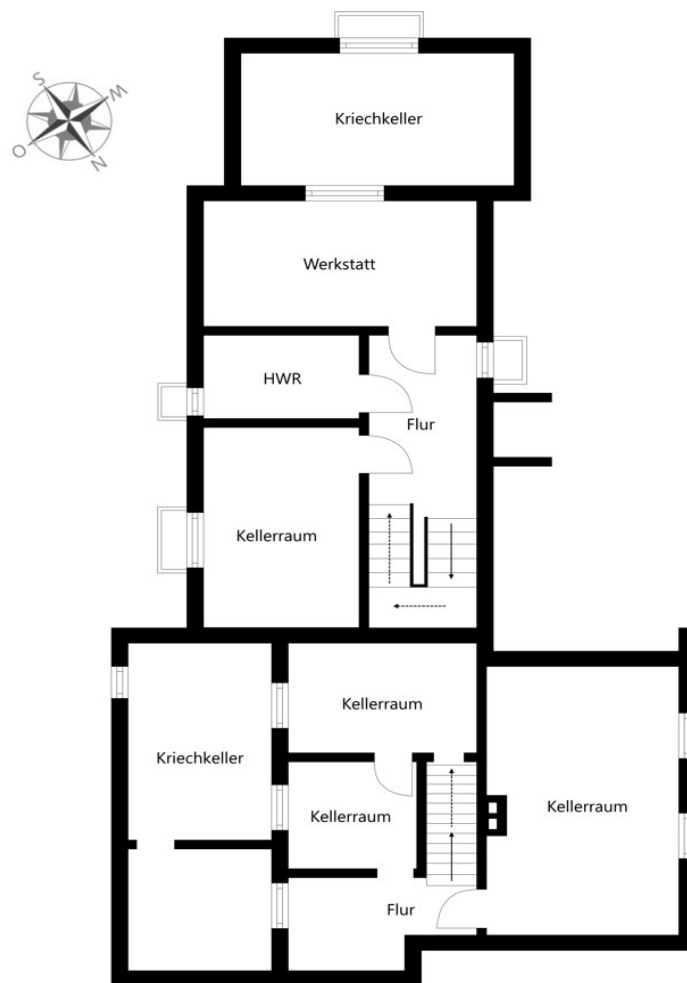


??????? ????????: 23197001 - 22941 Jersbek

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 23197001 - 22941 Jersbek

??? ?????? ???????????

Die angebotene Immobilie wurde ursprünglich im Jahre 1960 auf einem ca. 909 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. An das damalige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2000 angebaut, so dass eine zweite Wohneinheit geschaffen wurde. Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2010 nochmals erweitert. So präsentiert sich die Immobilie heute mit 4,5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> im Vorderhaus und bietet in der hinteren Wohneinheit eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>. Bedingt durch die Entstehungsgeschichte finden Sie hier eine sehr individuelle Immobilie, die sich zum Generationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach anbietet. Der vordere Altbestand könnte nach individuellem Geschmack umgestaltet werden. Es ist ein Duschbad und eine große Wohnküche mit anschließender Essdiele vorhanden. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminofen und einen Zugang zur Terrasse. Ein weiteres Zimmer rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss hält ein großes Zimmer, ein Durchgangszimmer mit Dachfenster und ein hinteres Zimmer bereit. Der Anbau mutet an wie ein Schwedenhaus. Von der Diele gelangt man in ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Eckbadewanne. Die offene Wohnküche geht mit wenigen Stufen in den Wohnbereich über, welcher Zugang zur Veranda und in den Garten bietet. Ein Kaminofen sorgt hier für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Das Obergeschoss wird mit Dachflächenfenstern belichtet. Ein Durchgangszimmer und das hintere Zimmer lassen Kinderherzen mit einer Empore auf den Dachbalken höherschlagen. Das hintere Zimmer bietet zudem Zugang auf einen Balkon. Die Immobilie ist sowohl beim Altbestand als auch beim Anbau unterkellert. Hier ist jeweils eine Gasheizung aus dem Jahr 2012 untergebracht, es gibt zudem genügend Platz für eine Werkstatt, Vorratsräume, Waschkeller und Stauflächen. Das Süd/West-Grundstück bietet einen großen Garten für die ganze Familie und viel Gestaltungsspielraum und Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere Gartenhäuser und Schuppen sind vorhanden, hier sind aktuell Hühner und Laufenten beheimatet, zudem steht ausreichen Stauraum für Gartenmöbel und Geräte zur Verfügung. Im vorderen Grundstücksbereich wurden neben einer Garage drei Carport-Stellplätze errichtet, zusätzlich stehen gepflasterte Außenstellplätze zur Verfügung, so dass sie hier bis zu 5 Pkw's parken können.

??????? ???????: 23197001 - 22941 Jersbek

??? ??? ??? ???????????

Timmerhorn ist ein Ortsteil der Gemeinde Jersbek und befindet sich im Nordosten der Hansestadt Hamburg. Der Ort besticht durch die idyllische Lage inmitten von Wiesen, Feldern und Waldgebieten und ist von einer bezaubernden Landschaft umgeben. Zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrrad-Touren laden der Hansdorfer Brook und das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook ein, welches über einen großen Rotwildbestand verfügt. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Bargteheide und Ahrensburg eine ausgezeichnete Infrastruktur. Im nahe gelegenen Bargteheide bietet der hübsche Ortskern sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. Ebenso finden Sie hier Eisdielen und Cafés, eine vielfältige Gastronomie, sämtliche Dienstleister und Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Für Kinder bietet Bargteheide eine große Auswahl sämtlicher Schulformen, ein Schulbus fährt regelmäßig. Sportliebhaber finden in naher Umgebung verschiedene Möglichkeiten, unter anderem Reiten, Tennis, Fußball und den Golfclub Jersbek. Die Dinge des täglichen Bedarfs können im Supermarkt vor Ort eingekauft werden. Ebenso sind hier zwei Restaurants angesiedelt. Über die Autobahnen A21 und A1 besteht eine schnelle Verbindung nach Kiel sowie nach Hamburg und Lübeck (jeweils ca. 40 Minuten) und an die Strände der Ostsee. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, der Bus verkehrt zwischen dem Bahnhof Bargteheide und dem S-Bahnhof Hamburg-Poppenbüttel, so dass Sie von dort den Regional- und U/S-Bahnverkehr nutzen können.

??????? ???????: 23197001 - 22941 Jersbek

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 170.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist F.



???????? ??????????: 23197001 - 22941 Jersbek

????????????? ??????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)