

Hoisdorf

# Hoisdorf Hills: Mid-Sixties Perle gefunden

**CODICE OGGETTO: 24197023**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.186 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24197023	Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto
Anno di costruzione	1965		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 4 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	321.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.04.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà





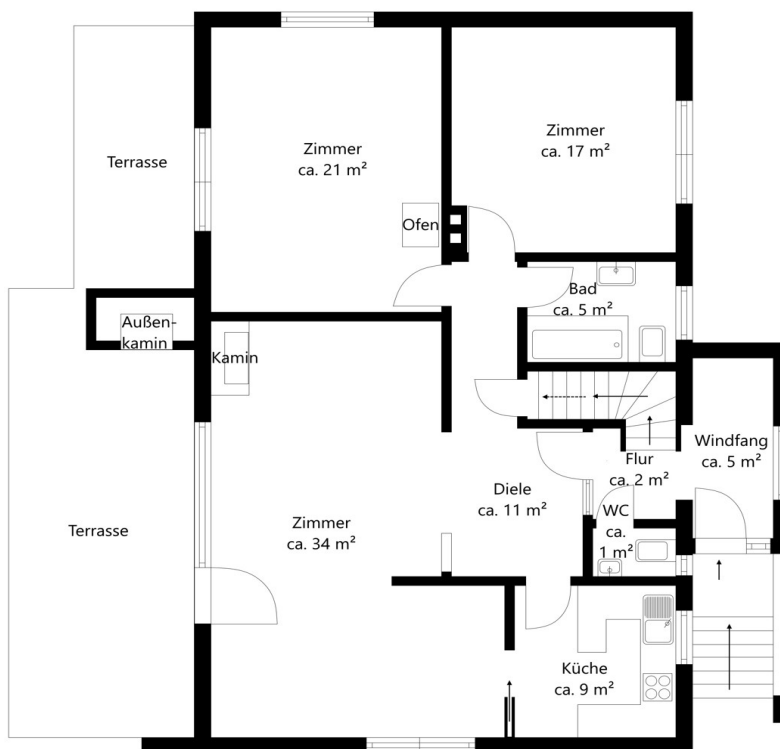
CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

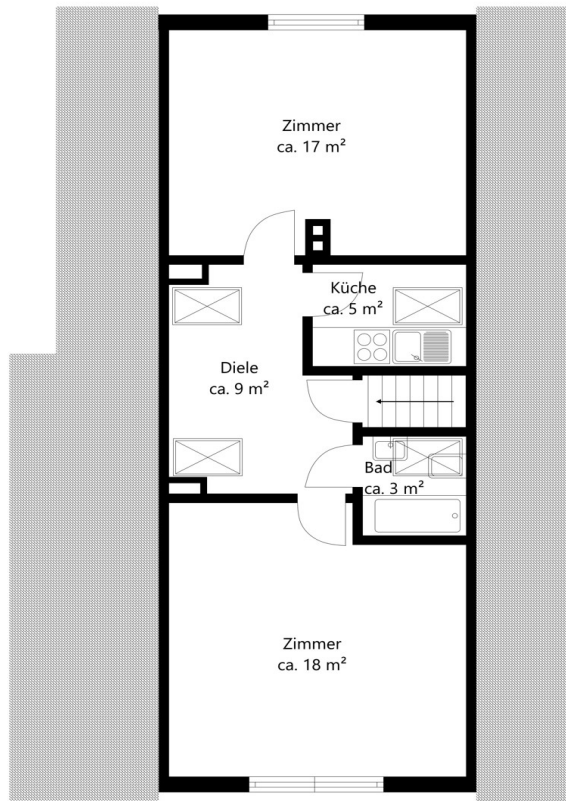
## La proprietà

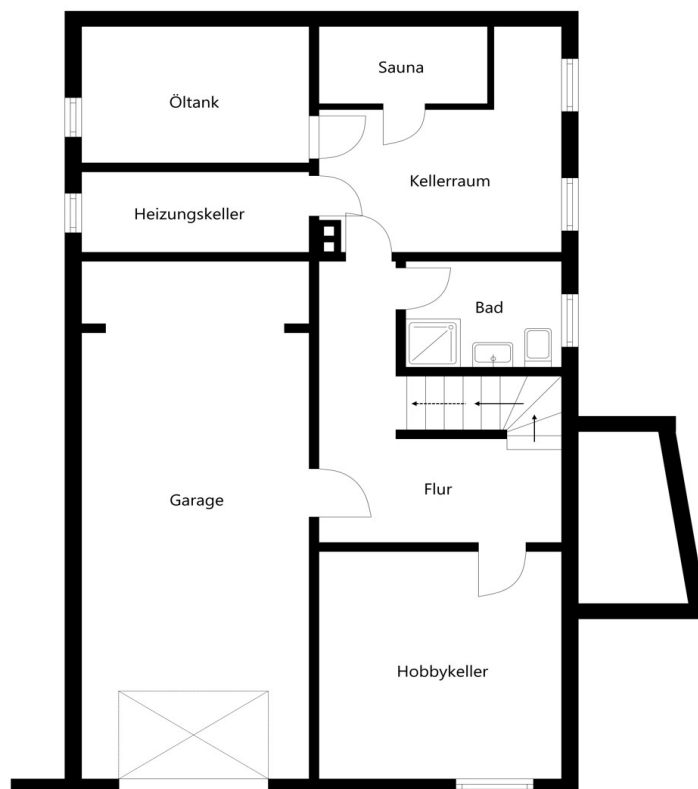


CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf**

## Una prima impressione

Sie suchen eine Immobilie mit Charakter in entspannter Lage und schätzen den Stil der Sechzigerjahre? Dieses Angebot wird Sie begeistern. Seinerzeit ambitioniert geplant und umgesetzt, präsentieren sich Haus und Grundstück noch heute auf beeindruckend positive Art und Weise. Im Jahr 1965 wurde die Immobilie massiv gebaut, stilsicher ausgestattet und das rund 2.200 m<sup>2</sup> große Grundstück parkähnlich angelegt. Der individuelle Standort auf der Anhöhe verleitet zum Schwärmen. Die "Villa Hügel" von Hoisdorf hat nichts Mondänes - es ist das Bodenständige im Zusammenspiel mit den für die Zeit typischen Stilelementen, das überzeugt. Der großzügige Grundriss bietet viele Möglichkeiten. Sie sind eine große Familie, brauchen Platz für ein Au Pair, sind ein Mehrgenerationen-Haushalt oder wünschen sich mehr Raum für Homeoffice oder Hobbys? Hier ist für alles gesorgt. In einer beschaulichen Sackgasse gelegen, führt Sie die repräsentative Auffahrt zum Haus, welches von der Straße kaum sichtbar ist. Der beachtliche Vorplatz unterstreicht den Charakter des Anwesens. Sie betreten das Haus durch den komfortabel überdachten Eingang. Die für das Midcentury üblichen Glas- und Regalelemente sowie das Panoramafenster gewährleisten eine herrliche Sichtachse und geben den Blick frei auf das Plateau des Gartens, welches von beeindruckenden Laub- und Nadelbäumen eingesäumt ist. Der Innenraum geht über in die Natur, die ihn umgibt. Der angrenzende Südwest-Garten punktet mit Weiträumigkeit und dem imposanten Außenkamin. Hier genießen Sie auch noch die späten Abendstunden am offenen Feuer und sind dabei vollkommen für sich. Ein romantisch anmutender Gartenpavillon passt herrlich ins Gesamtbild dieses kleinen Privatparks und bietet Gemütlichkeit sowie Schutz vor Regen. Das Erdgeschoss ist ideal konzipiert: Im Wohnzimmer ist der Kamin so platziert, dass Sie sowohl die Schönheit des Gartens als auch das Kaminfeuer gleichzeitig im Blick haben werden. Der Essplatz ums Eck grenzt an die Küche, diese kann durch eine stilechte Schiebetür separiert werden. Zwei weitere geräumige Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC runden das Raumangebot perfekt ab. Über die wunderschöne, gut erhaltene Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss. Zwei gut geschnittene Zimmer, eine charmante Essdielenküche sowie Küche und Bad bilden eine vielfältig nutzbare Einheit und bestechen mit herrlichem Blick über das eigene Grundstück und die idyllische Umgebung. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben einer großen Doppelgarage mit direktem Hauszugang verschiedene Bereiche. Neben dem Hobbykeller sind eine Sauna und ein zusätzliches Duschbad vorhanden, alle Räume überzeugen mit Tageslicht und diversen Einbauschränken. Ein ganz besonderes Highlight versteckt sich am Rande des Anwesens. Mit direktem Zugang von der Straße verbirgt sich die XXL-Garage hinter einem massiven Holztor, welches sich schön in die Landschaft einfügt. Der Baukörper wurde mit erheblichem Aufwand in den Hang



gearbeitet. Hier bietet sich die seltene Chance, ein großes Wohnmobil, ein Boot oder weitere Fahrzeuge unmittelbar auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Angebot bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## Dettagli dei servizi

- \* Außen- und Innenkamin
- \* Diverse Einbauschränke
- \* Hobbyraum im Keller
- \* Doppelgarage im Haus
- \* XXL-Garage für große Wohnmobile oder Boote am Haus
- \* Sauna
- \* Gartenpavillon
- \* Ca. 800 m<sup>2</sup> Baugrundstück inklusive

**CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf**

## Tutto sulla posizione

Hoisdorf befindet sich im Kreis Stormarn im schönen Schleswig-Holstein und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die grüne Umgebung mit dem Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche, die Naherholungsgebiete Großensee und Lütjensee sowie die günstige Verkehrsanbindung sind beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Ihre Einkäufe für die Dinge des täglichen Bedarfs können Sie im nahegelegenen Großhansdorf, Siek oder Ahrensburg erledigen. Hier befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, vielseitige Restaurants und Cafés sowie Ärzte aller Fachrichtungen. In Hoisdorf gibt es eine Kindertagesstätte und eine eigene Grundschule als Offene Ganztagschule (OGS) mit Nachmittags- und Ferienbetreuung. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Großhansdorf und Ahrensburg. Neben sportlichen Aktivitäten in der freien Natur gibt es den Hoisdorfer Sportverein mit einer Vielzahl von Sportmöglichkeiten. Ebenso bieten Reitställe, Golf- und Tennisplätze ein entsprechendes Angebot für Groß und Klein. Mit dem Bus der Linie 369 besteht eine Anbindung an den ÖPNV zur U-Bahnstation Großhansdorf sowie zum Bahnhof Ahrensburg. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt und auch die Ostsee-Strände über die A1 in ca. 30 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Endenergiebedarf für den Strom beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24197023 - 22955 Hoisdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)