

# Traumgrundstück mit großzügigem Zweifamilienhaus -derzeit keine Vermarktung

22941 Bargtheide, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-179



Wohnfläche ca.: 177 m<sup>2</sup>



## Traumgrundstück mit großzügigem Zweifamilienhaus -derzeit keine Vermarktung

Objekt ID	SF-179
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	22941 Bargteheide
Wohnfläche ca.	177 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.065 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	112 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	177 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	2
Balkone	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses im Jahr ca. 1972 errichtete Wohnhaus mit aktuell 2 Wohneinheiten.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird momentan vom Eigentümer selbst bewohnt. Im Falle eines Verkaufes wäre es wünschenswert, wenn der derzeitige Eigentümer für einen Zeitraum von ca. 1,5 Jahren weiter wohnen bleiben könnte. Es ist angedacht, für die Zeit einen Mietvertrag zur ortsüblichen Miete abzuschließen.

Die Wohnung im Obergeschoss ist seit 01.09.2020 für eine monatliche Nettomiete in Höhe von 475 € vermietet.

Besonders erwähnenswert ist das ca. 1.065 große Grundstück. Auf dem hinteren Teil des Grundstückes bestünde die Möglichkeit, aufgrund des großen Baufensters zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Für das gesamte Grundstück gilt eine GFZ von 0,3.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung wird dem Exposé beigelegt.

Für Ihre Planungssicherheit empfehlen wir, Ihre individuellen Bauwünsche mit dem Bauamt zu besprechen.

## Ausstattung

Folgende wesentliche Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

### Erdgeschoss

- 4 Zimmer verteilt auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche (1972) in Holzoptik mit Ober-und Unterschränken, Geschirrspüler, Herd
- geräumiges Bad mit Dusche, Badewanne und Fenster
- separates Gäste WC
- elektrische Außenrolläden

### Obergeschoss

- 2 Zimmer verteilt auf ca. 65 m<sup>2</sup>
- helle Einbauküche (1989) mit Ober-und Unterschränken sowie Herd
- Bad mit Dusche und Fenster
- elektrische Außenrolläden
- Balkon

### Kellergeschoss

- das Haus ist voll unterkellert

Erwähnenswerte bereits umgesetzte Modernisierungen:

- tl. Erneuerung der Holzfenster im Obergeschoss (ca. 2005/2015)
- Austausch der Heizung (ca. 2000)
- Dachdämmung zwischen den Sparren (ca. 2002)



Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Öl-Zentralheizung. Ein Gasanschluss liegt bereits im Keller.

## Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,09 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.10.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	280,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



## Lage

- Bargteheide mit seinen ca. 16.000 Einwohnern zählt zu den bevorzugten Wohngebieten mit Nähe zu Hamburg
- ruhige Wohnlage mit überwiegend Einfamilien-/Doppelhäusern
- intakte Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, einen Wochenmarkt mit vielen regionalen Produkten, Ärzten, Grund- und weiterführenden Schulen etc.
- gute Verkehrsanbindung: Anschluss an A1 sowie direkte Anbindung an die B404 sowie L89 und L225; in ca. 30 Minuten erreichen Sie das Hamburger Zentrum und in ca. 25 Minuten das Lübecker Zentrum
- die Nord- und Ostsee sowie die Holsteinische Seenplatte sind ebenfalls fast direkt vor der Tür





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

