Trittau

Sehr ruhig - sehr sparsam - der Familienfavorit!

Objektnummer: 26028609



KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 617 m²

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Auf einen Blick

Objektnummer	26028609
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	740.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Auf einen Blick: Energiedaten

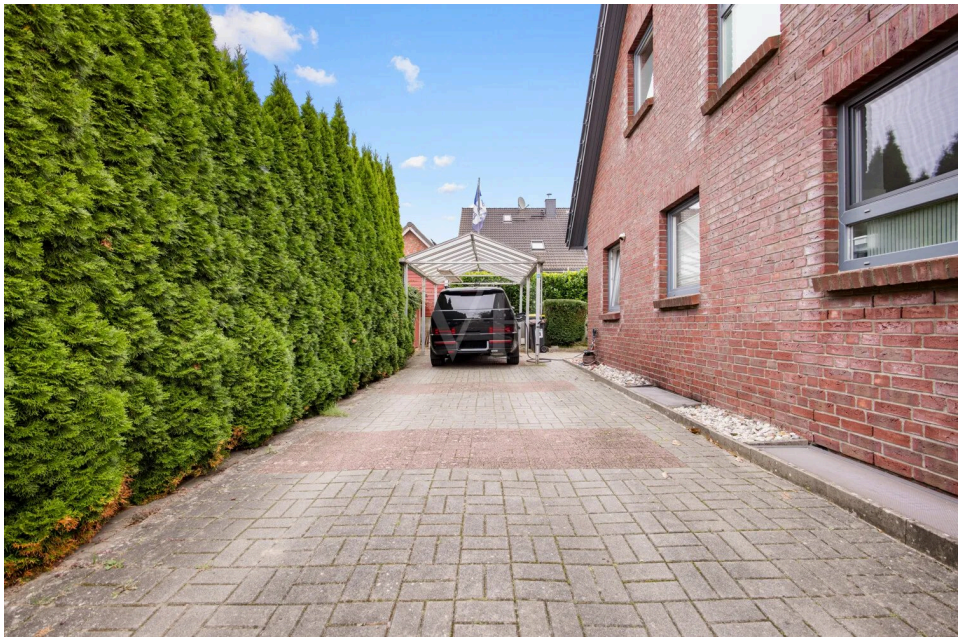
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.10.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	49.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie

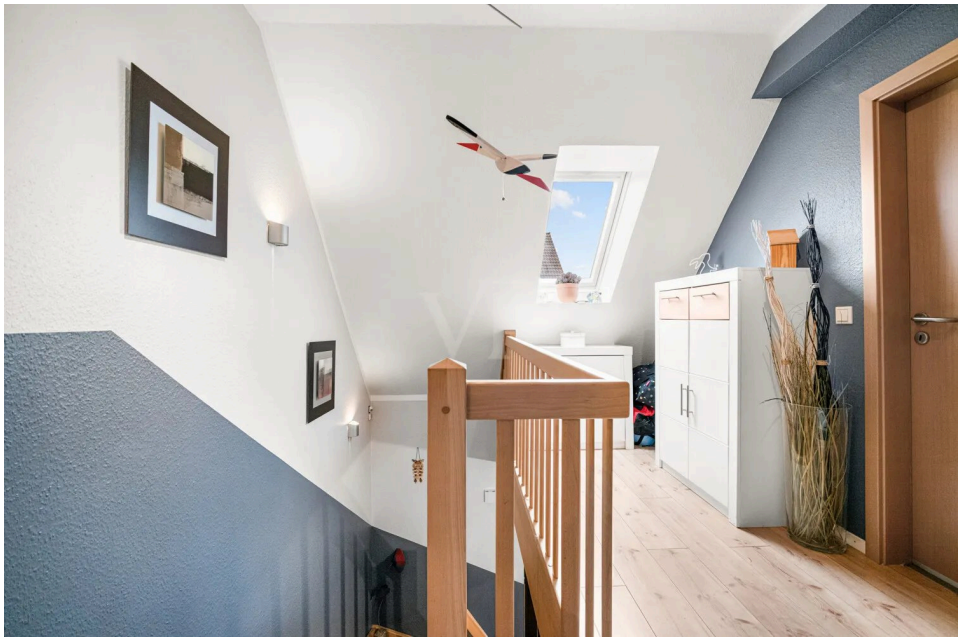




Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie





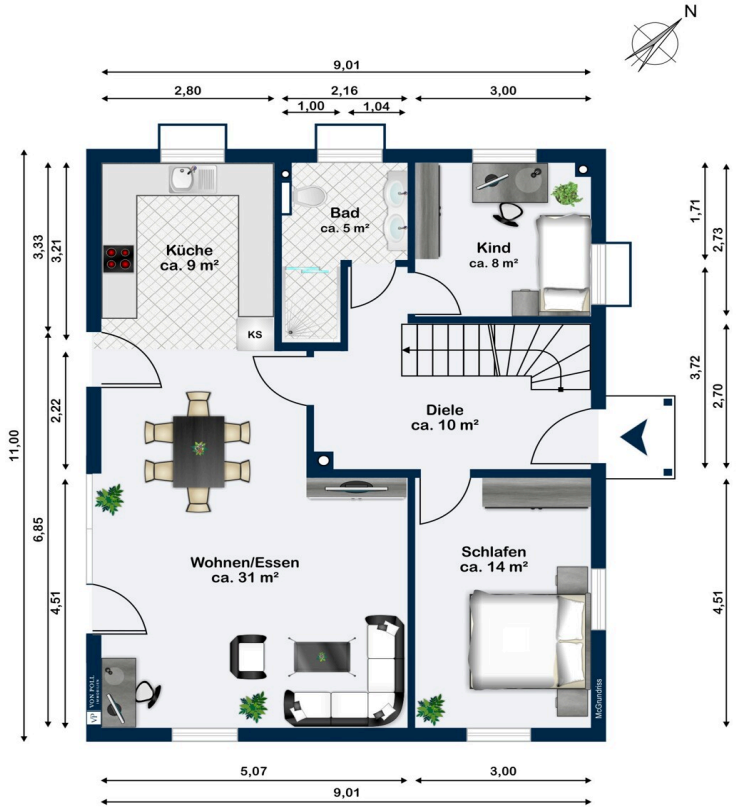
Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Die Immobilie

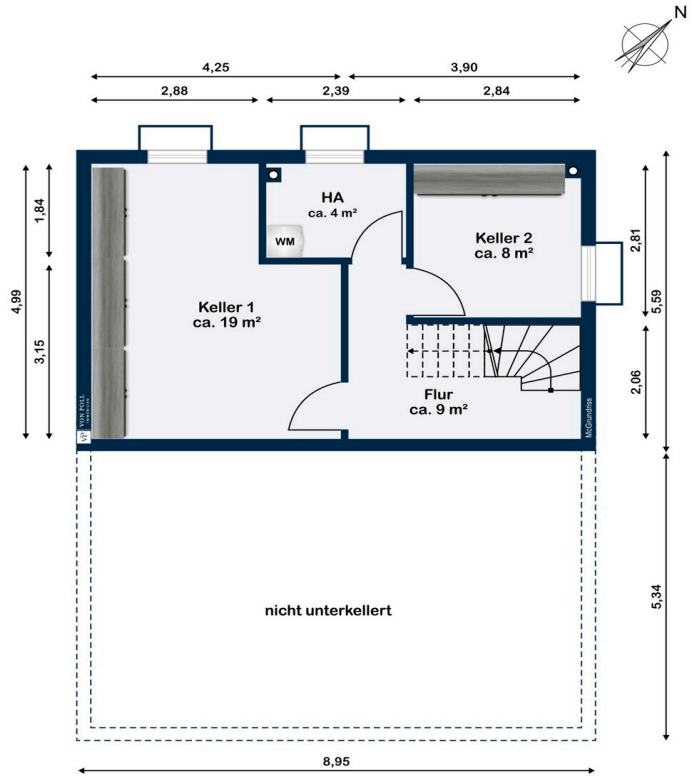


Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Grundrisse




N
9,01
0,91
3,06
3,81
0,91
1,01
4,42
Bad
ca. 10 m²
DF
Zimmer 3
ca. 17 m²
DF
Flur
ca. 7 m²
DF
Zimmer 2
ca. 15 m²
Zimmer 1
ca. 15 m²
10,18
5,55
4,53
2,75
2,70
11,00
4,53
4,08
3,06
4,42
3,81
4,42
6,98



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen vermittelt das Haus einen Eindruck von Ruhe und Geborgenheit. Die klassische Klinkerfassade fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein, das Satteldach trägt eine großzügige Photovoltaikanlage, ein sichtbares Bekenntnis zu zeitgemäßer Energieeffizienz.

Der Garten liegt in Südwestausrichtung: Am frühen Nachmittag breitet sich Licht über den Rasen aus, der von einer dichten Hecke eingefasst wird und so Privatsphäre garantiert. Eine Zisterne mit 5000 Litern Fassungsvermögen sorgt dafür, dass der Garten auch in trockenen Sommern versorgt ist. Absolute Ruhe prägt die Lage, hier bleibt Hektik draußen.

Im Inneren empfängt ein Entrée mit keramischem Boden und einer geschwungenen Holztreppe, deren warme Maserung dem Raum Charakter gibt. Rechts liegt die moderne Siematic Küche in hochglänzendem Sterlinggrau mit durchdachter Stauraumnutzung - ein echter Hingucker. Die offene Verbindung zum Essbereich schafft Großzügigkeit. Licht strömt durch bodentiefe Fenster, am Esstisch lässt sich der Blick ins Grüne schweifen. Durch die überdachte Terrasse mit Sonnenschutz, die als sommerlicher Mittelpunkt das Leben nach draußen verlagert, verbindet sich das Draußen und Drinnen auf harmonische Weise. An kühlen Tagen sorgt der Kaminofen im Wohnbereich für wohlige Wärme, unterstützt von der Fußbodenheizung, die im gesamten Erdgeschoss verlegt ist.

Sechs Zimmer verteilen sich auf rund 134 Quadratmeter, darunter fünf Schlafzimmer, jedes mit eigenem Zuschnitt, teils mit Dachschrägen, die Nischen für Lieblingsstücke schaffen. Das Obergeschoss ist klimatisiert, im Bad trifft modernes Design auf Funktionalität: Fußbodenheizung, bodengleiche Dusche, viel Ablagefläche, dezente Grautöne. Die Lüftungsanlage sorgt für frische Luft, unabhängig von der Jahreszeit. Im Teilkeller mit rund 40 Quadratmetern ist ausreichend Platz zum Lagern und fürs Hobby, der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Technik überzeugt mit KfW-40-Standard, Erdwärmepumpe und PV-Anlage samt Speicher, die laufenden Kosten für Heizung und Warmwasser bleiben auf erstaunlich niedrigem Niveau. Die Haustür mit dreifacher Verglasung, der Carport und der geschützte Zugang unterstreichen den Anspruch an Komfort und Wertigkeit. Hier verbinden sich nachhaltige Technik, wohnliche Atmosphäre und eine Lage, die jeden Tag ein wenig entschleunigt.

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Ausstattung und Details

Besonderheiten:
-KfW 40 Standard
-Erdwärmepumpe
-Fußbodenheizung EG, DG im Bad
-Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage
-9,9 KWP PV-Anlage aus 2020 mit 10 KW Speicher
-Wallbox
-2021 Klimaanlage DG als Splitgerät
-Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz/Markise aus 2017
-5000 l. Regenwasserzysterne für die Gartenbewässerung
-Kaminofen
-Niedrige Nebenkosten, Heizung und Warmwasser ca. 70 Euro monatlich
-Haustür 3-fach Verglasung
- Eichenparkett im Wohnzimmer EG
-Carport, Platz für 4 Pkws
-Teilkeller ca. 40 m², Wände gedämmt
-Spitzboden als Kaltdach mit gedämmter Einschubtreppe
-Gewächs- und Gartenhaus
-Kleiner Teich
-Absolut ruhige Lage, Garten Süd-Westausrichtung

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Alles zum Standort

Diese schöne Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in sehr begehrter Lage von Trittau. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Trittau präsentiert sich als gut angebundener, gehobener Vorortstandort im Hamburger Umland, der von der Nähe zur Hansestadt, einer soliden Infrastruktur und einer stabilen Wohnnachfrage profitiert.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Trittau als lebensnaher und familienfreundlicher Wohnort mit einem ruhigen, gewachsenen Charakter. Die Kombination aus guter Versorgung, kurzen Wegen und einem klaren Fokus auf Wohnqualität schafft ein Umfeld, in dem sich der Alltag angenehm organisieren lässt und Kinder wie Eltern gleichermaßen profitieren. Die Lage vermittelt dabei ein Gefühl von Beständigkeit und praktischer Nähe, ohne auf die Anbindung an das Hamburger Umland zu verzichten.

Besonders überzeugend ist das Angebot im Bereich Bildung und Betreuung: Die Grundschule Trittau, die Mühlau-Schule sowie das Gymnasium Trittau und die Hahnheide-Schule liegen jeweils nur rund 15 bis 17 Gehminuten entfernt und sind damit bequem erreichbar. Es stehen eine Vielzahl von Supermärkten, zwei Baumärkte und diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, die kurze Wege im Alltag ermöglichen.

Für Familien werden der Alltag zusätzlich durch kurze Wege zu Spielplätzen und dem Schönaubad Trittau erleichtert, das den Standort um attraktive Möglichkeiten für Sport und Erholung bereichert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel: Die Bushaltestelle Trittau, Helmut-Ahrens-Straße liegt nur rund 2 Gehminuten entfernt, weitere Haltepunkte wie Trittau, Gadebuscher Straße und Trittau, Am Ridenbusch sind in etwa 6 Gehminuten erreichbar.

Insgesamt bietet Trittau damit ein familienorientiertes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einem verlässlichen, wertstabilen Charakter, der besonders für Käufer mit Fokus auf Bildung, Alltagstauglichkeit und langfristige Wohnqualität überzeugt.

Objektnummer: 26028609 - 22946 Trittau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com