Heidmoor

# Platz und vielseitige Möglichkeiten für Ihre Träume.

*Objektnummer: 26157015*




KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178.2 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2633 m²

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor


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

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26157015 |
| Wohnfläche | ca. 178.2 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1957 |
| Stellplatz | 15 x Freiplatz, 6 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 619.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 909 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

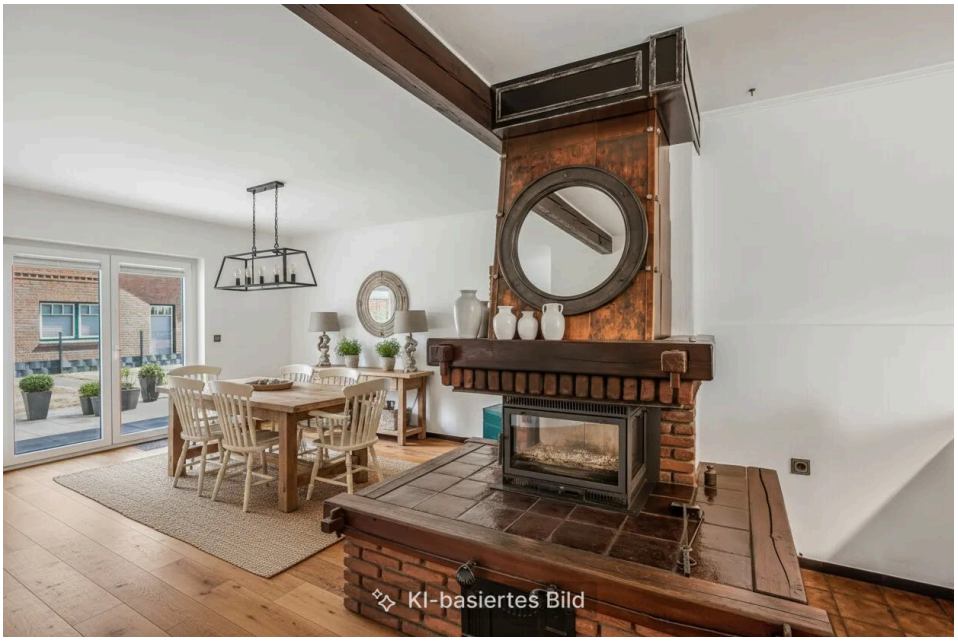
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 96.25 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 07.07.2036 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1957 |

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie

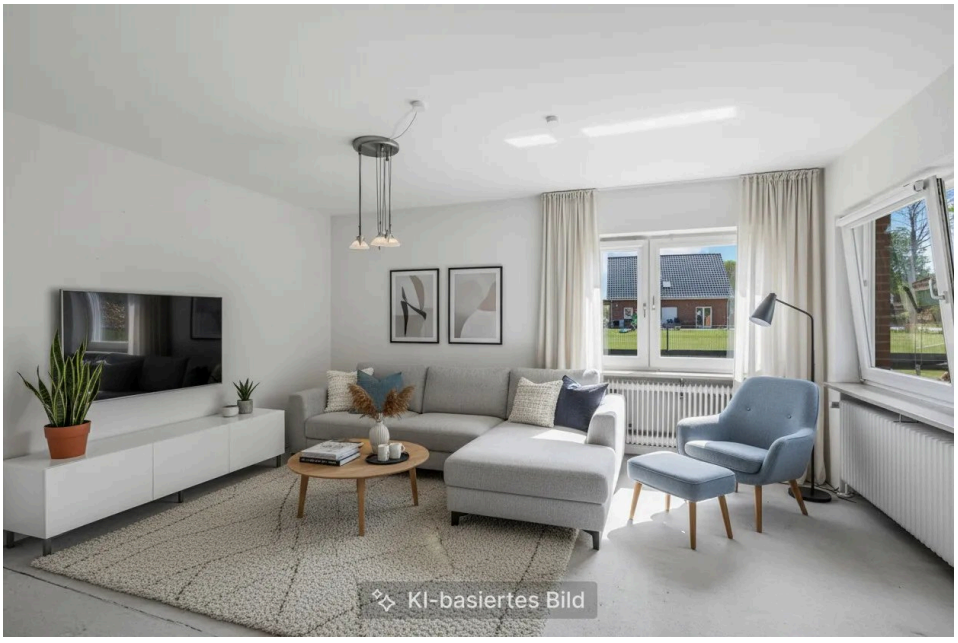




Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie

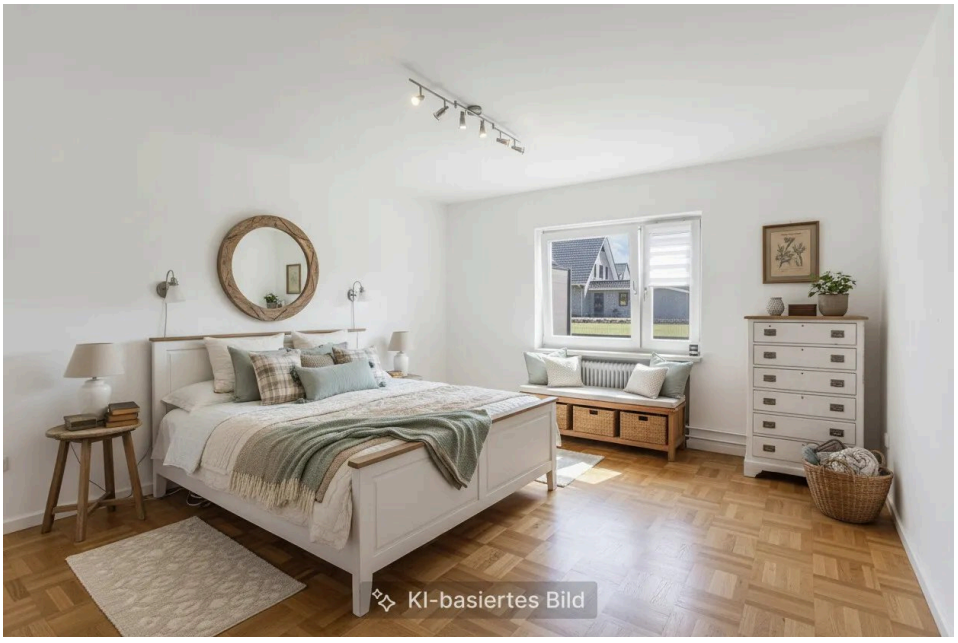




Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

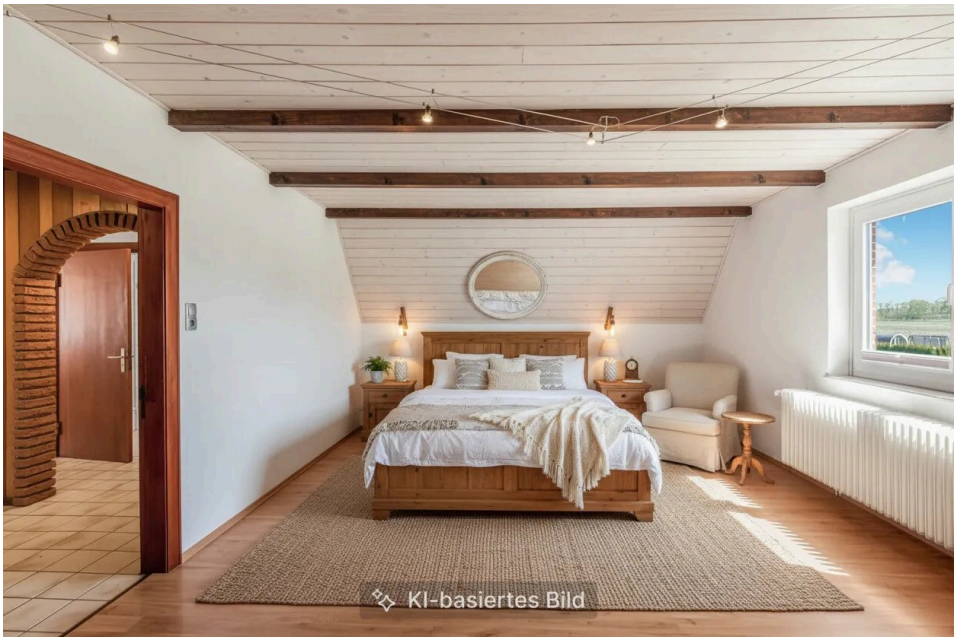
# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie






Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie






Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie





Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

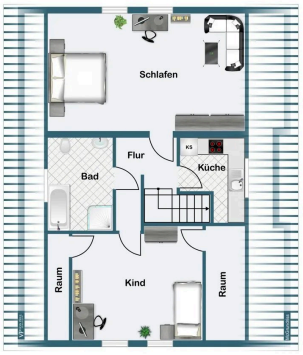
# Die Immobilie



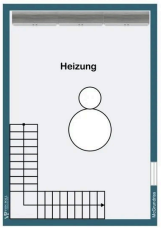


Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie




Dachgeschoss




Kellergeschoss

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | *www.von-poll.com/norderstedt*

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Ein erster Eindruck

GROßZÜGIGES WOHNHAUS AUF ZWEI EBENEN

Dieses charmante Bauernhaus wurde im Jahr 1957 in solider, massiver Bauweise errichtet und überzeugt bis heute mit seinem gepflegten Erscheinungsbild sowie seinem authentischen ländlichen Charakter. Die klassische rote Klinkerfassade unterstreicht den zeitlosen Charme der Immobilie und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung von Heidmoor ein. Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen, vollständig eingefriedeten Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 2.633 m² und bietet eine seltene Kombination aus zentraler Ortslage, Privatsphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 178 m² verteilt sich auf zwei Geschosse und bietet ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder individuelle Wohnideen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen teilweise unterkellerten Bereich sowie einen bis in die Dachspitze gedämmten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bereithält.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein einladender erster Eindruck. Der großzügige Eingangsbereich mit seiner massiven Holztreppe bildet das repräsentative Entree des Hauses und schafft durch seine offene Gestaltung eine freundliche und helle Atmosphäre.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Koch- und Essbereich mit Zugang zu den Terrassenflächen. Große Fensterflächen eröffnen einen wunderschönen Blick in den Garten und die umliegende Natur und sorgen gleichzeitig für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Ein stilvoller Kaminofen schafft insbesondere in den kühleren Monaten eine behagliche Wohnatmosphäre und macht diesen Bereich zum zentralen Treffpunkt für Familie und Gäste. Die direkt angrenzende Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein separates Wohnzimmer, das sich ideal als Rückzugsort eignet, ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Die Ausstattung wurde dabei wohnlich und funktional gewählt: Während die Küche mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet ist, sorgen Teppichböden im Wohn- und Gästezimmer für ein angenehmes Wohngefühl.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Darüber hinaus befindet sich hier eine moderne Einbauküche, wodurch das Obergeschoss auch

interessante Nutzungsmöglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen oder eine teilweise separate Nutzung eröffnet. Das Vollbad verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine Dusche sowie eine Badewanne und wurde in den 2000er-Jahren modernisiert. Fliesen- und Laminatböden sorgen auch hier für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2015, die durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung ergänzt wird. Im selben Jahr wurden sämtliche Dächer erneuert. Die Fenster und Außentüren wurden 2017 durch moderne, zweifach isolierverglaste Kunststoffelemente ersetzt und tragen zur Energieeffizienz sowie zum Wohnkomfort bei. Ein weiteres Highlight stellt die im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 12,36 kWp dar. Ergänzt wird diese durch einen leistungsstarken Stromspeicher mit 10,2 kWh Kapazität sowie eine Integration in die Warmwasserbereitung. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde zudem die Elektrik des Objekts umfassend erneuert.

VIELSEITIGE NUTZGEBÄUDE

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist das außergewöhnliche Flächenangebot der zahlreichen Nebengebäude. Mit einer gesamten Nutzfläche von ca. 910 m² eröffnet das Anwesen vielfältigste Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich gleichermaßen für Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende, Selbstständige, Fuhrparkbetreiber, Oldtimerliebhaber, Lagerzwecke oder Mehrgenerationenkonzepte.

Direkt an das Wohnhaus angrenzend befindet sich ein großzügiges Werkstattgebäude. Das Erdgeschoss wurde in massiver Bauweise errichtet, ist beheizbar und verfügt über Starkstromanschlüsse, ein Badezimmer sowie einen separaten Raum, der sich ideal als Büro, Aufenthaltsraum oder Mitarbeiterküche nutzen lässt. Dadurch bietet dieser Bereich hervorragende Voraussetzungen für handwerkliche oder gewerbliche Tätigkeiten.

Das Obergeschoss des Werkstattgebäudes wurde teilweise gemauert und teilweise mit Blech verkleidet. Hier eröffnet sich eine großzügige Ausbaureserve, die Raum für individuelle Konzepte bietet – beispielsweise für zusätzliche Wohnflächen, Einliegerwohnungen, Büroräume oder weitere Lagerkapazitäten.

Ergänzend steht eine große Garage mit angrenzendem Lagerraum zur Verfügung. Das Erdgeschoss wurde ebenfalls massiv errichtet und bietet durch vorhandene Trennwände, Starkstromanschlüsse sowie ein elektrisch betriebenes Rolltor aus dem Jahr 2018 optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungen. Das Obergeschoss befindet sich derzeit im Rohbauzustand und bietet weiteres Entwicklungspotenzial.

Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein massiver Schuppenkomplex mit insgesamt drei Garagen. Eine der Garagen verfügt über eine praktische Wartungsgrube und eignet sich damit besonders für Fahrzeugarbeiten oder Oldtimerprojekte. Zwei Garagen sind mit manuellen Rolltoren ausgestattet. Strom- und Starkstromanschlüsse sind vorhanden. Die Gebäude sind innen massiv gemauert und

außen mit einer Blechverkleidung versehen. Das Obergeschoss bietet zusätzliche Lagerflächen und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich.

Angrenzend befindet sich ein weiterer Schuppen, der als Lager-, Geräte- oder Abstellraum genutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum für private oder gewerbliche Zwecke bietet.

GRUNDSTÜCK MIT VIEL PLATZ UND SONNE

Das großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 2.633 m² gliedert sich in zwei Bereiche. Zum einen umfasst es eine große Hoffläche im Innenbereich, die ideale Voraussetzungen für gewerbliche Nutzung, Fuhrpark, Lagerung oder umfangreiche Stellplatzmöglichkeiten bietet. Zum anderen gehört eine Grünfläche zum Anwesen, auf denen sich das Wohnhaus befindet und die dem Grundstück seinen grünen Charakter verleihen.

Die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail angelegt und gepflegt. Ein attraktiver Garten mit vielfältiger Bepflanzung schafft eine grüne Oase und bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig steht ausreichend Platz für Familienaktivitäten und Gartenprojekte zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Terrassenflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 69 m². Teilweise überdacht, bieten sie zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Aufenthaltsort und laden zum Verweilen, Grillen oder geselligen Beisammensein ein.

Das gesamte Grundstück ist vollständig eingefriedet und nahezu rundum begehbar. Die großzügige Hoffläche wurde vollständig gepflastert und bietet zahlreiche Stellplätze für Pkw, Transporter, Anhänger oder Wohnmobile. Zwei separate Zufahrten ermöglichen zudem eine Trennung zwischen privatem Wohnen, gewerblicher Nutzung und Anlieferungsverkehr – ein erheblicher Vorteil für Selbstständige und Gewerbetreibende.

FAZIT

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint komfortables Wohnen, moderne technische Ausstattung und ein beeindruckendes Flächenangebot auf einzigartige Weise. Das liebevoll gepflegte Wohnhaus bietet viel Licht, großzügige Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre, während die umfangreichen Nebengebäude nahezu unbegrenzte Möglichkeiten für Hobby, Gewerbe, Lagerung oder individuelle Lebenskonzepte eröffnen.

Ob als Lebensmittelpunkt für die große Familie, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Standort für Handwerk, Gewerbe und Fuhrpark – diese Immobilie bietet Raum für Ideen, Entwicklung und Zukunftspläne.

Wer ein Anwesen mit Substanz, Charakter und außergewöhnlichem Potenzial sucht und dabei die Vorzüge des modernen Landlebens in ruhiger und idyllischer Umgebung genießen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Gerne überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Ausstattung und Details

- Massiv errichtetes Bauernhaus (Baujahr 1957)
- Rote Klinkerfassade
- Ca. 178 m² Wohnfläche
- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Kaminofen
- Speisekammer
- Separates Wohnzimmer
- Zusätzliches Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Badewanne im Erdgeschoss
- Zweite Einbauküche im Obergeschoss
- Vollbad mit Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne
- Große Fensterflächen
- Gasheizung aus 2015
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Dacherneuerung 2015
- Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung aus 2017
- Erneuerte Außentüren aus 2017
- Photovoltaikanlage mit ca. 12,36 kWp (2024)
- Stromspeicher mit 10,2 kWh
- Warmwasserintegration der PV-Anlage
- Erneuerte Elektrik (2024)
- Großzügiges Werkstattgebäude
- Beheizbare Werkstatt mit Starkstromanschlüssen
- WC im Werkstattgebäude
- Büro- bzw. Aufenthaltsraum im Werkstattgebäude
- Ausbaureserve im Obergeschoss des Werkstattgebäudes
- Große Garage mit Lagerraum und elektrischem Rolltor (2018)
- Schuppenkomplex mit drei langen und großen Garagen
- Garage mit Wartungsgrube
- Weitere Starkstromanschlüsse
- Zusätzliche Lagerflächen im Obergeschoss der Nebengebäude
- Separater Lager- bzw. Geräteschuppen
- Ca. 910 m² Gesamtnutzfläche
- Ca. 2.633 m² Grundstücksfläche
- Vollständig eingefriedetes Grundstück
- Gepflegter Garten
- Ca. 69 m² Terrassenfläche
- Teilweise überdachte Terrassen
- Vollständig gepflasterte Hoffläche

- Zahlreiche Stellplätze
- Zwei separate Zufahrten
- Trennung von Wohn- und Gewerbebereich möglich
- Geeignet für Mehrgenerationenwohnen
- Umfangreiche Ausbaureserven
- Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück möglich
- Ruhige und grüne Lage
- Zentrale Lage in Heidmoor
- Vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Handwerk, Lagerung, Fuhrpark oder Oldtimerhaltung

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Alles zum Standort

Ländliche Idylle mit hervorragender Anbindung

Die angebotene Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Heidmoor im Kreis Segeberg und vereint auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschafts- und Ballungszentren. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Schleswig-Holsteins bietet dieser Standort eine hohe Lebensqualität für alle, die Ruhe, Freiraum und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Heidmoor profitiert von seiner attraktiven Lage zwischen Hamburg, Kiel und Neumünster. Über die nahegelegene Stadt Bad Bramstedt ist die Autobahn A7 in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 45 Minuten erreichbar, ebenso bestehen gute Verbindungen nach Kiel und Neumünster. Auch der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel kann komfortabel erreicht werden und macht die Lage sowohl für Pendler als auch für Geschäftsreisende besonders interessant.

Bad Bramstedt übernimmt als regionales Zentrum die Versorgung des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs. Hier stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Familien profitieren zudem von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen bis zum Gymnasium. Verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie ein aktives Vereinsleben tragen zusätzlich zur Attraktivität der Region bei.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die AKN-Bahnstationen in der Umgebung ermöglichen regelmäßige Verbindungen in Richtung Hamburg und Neumünster und bieten eine komfortable Alternative zum Individualverkehr.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch den typischen Charakter eines gewachsenen Dorfes aus. Gepflegte Wohnhäuser, traditionelle Hofstellen und weitläufige landwirtschaftliche Flächen prägen das Ortsbild und schaffen eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Die großzügigen Grundstücke und die lockere Bebauung sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre und unterstreichen den besonderen Charme des ländlichen Wohnens.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu den einzigartigen Naturräumen der Region. Das Naturschutzgebiet Heidmoor sowie das weitläufige Himmelmoor befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten Naturfreunden, Spaziergängern, Radfahrern und

Reitern ideale Voraussetzungen für vielfältige Freizeitaktivitäten. Die beeindruckenden Moor-, Heide- und Wiesenlandschaften prägen das Landschaftsbild und verleihen der Umgebung einen besonderen Erholungswert.

Die geringe Bebauungsdichte, die weitläufigen Grünflächen und die naturnahe Umgebung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Menschen, die großzügige Flächen für Hobbys, Tierhaltung oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten suchen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die seltene Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnaher Umgebung und hervorragender Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Sie bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die ein Leben im Grünen mit den Vorteilen einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26157015 - 24632 Heidmoor

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt
Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0
E-Mail: norderstedt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com