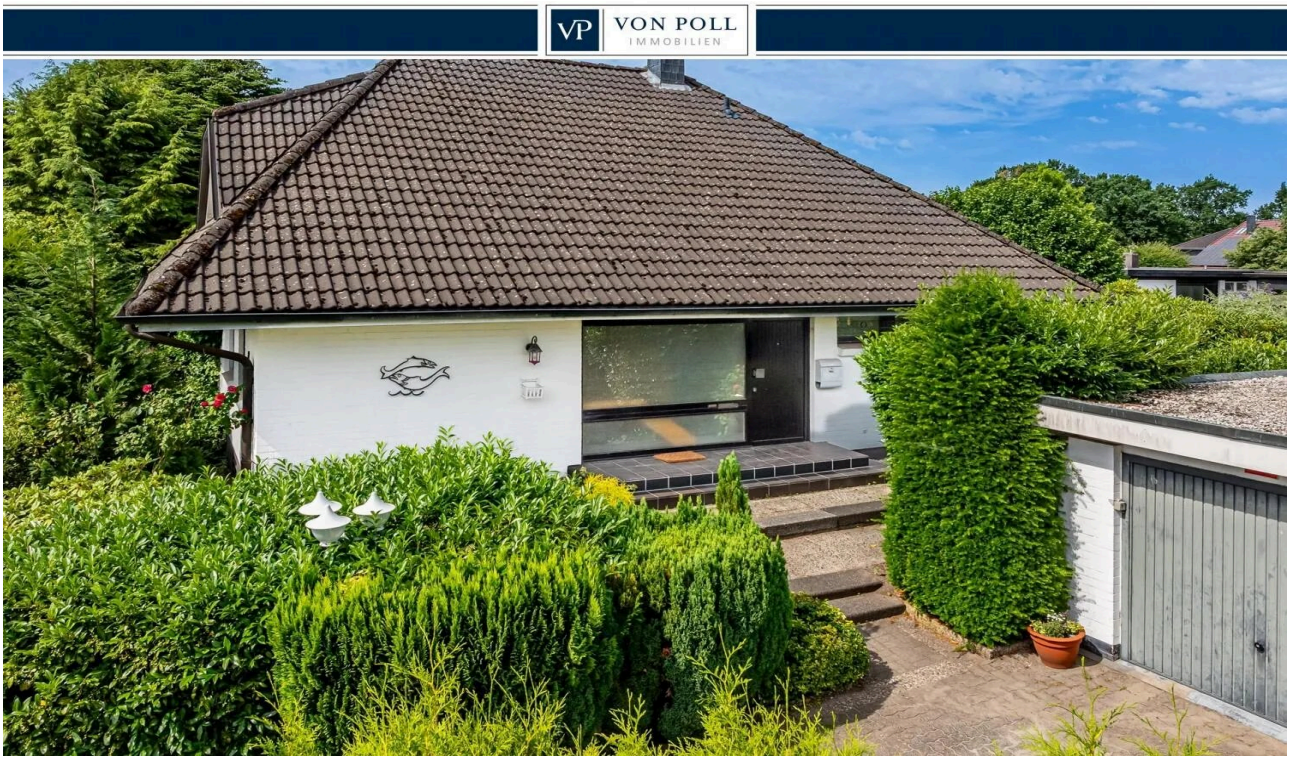
Kayhude

Viel Platz für die ganze Familie – 200 m² Wohnfläche auf eingewachsenem Eckgrundstück in Kayhude

Objektnummer: 26157021



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203.29 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 982 m²

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

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

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Auf einen Blick

Objektnummer	26157021
Wohnfläche	ca. 203.29 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	118.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie





Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Die Immobilie



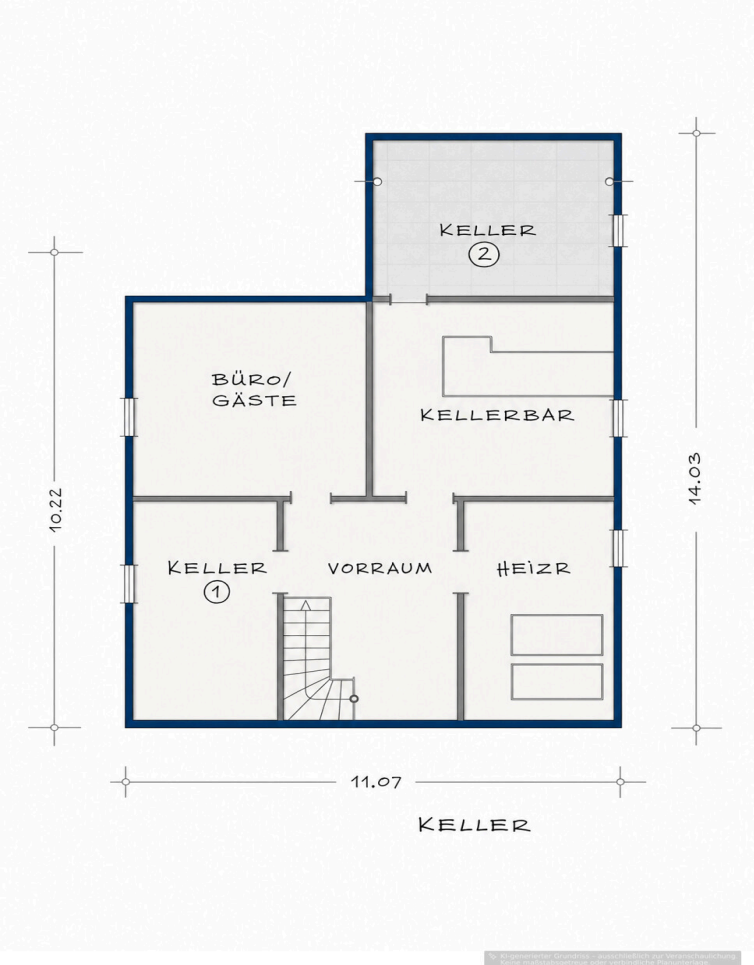
Ihre Immobilienspezialisten
in Norderstedt und Umgebung

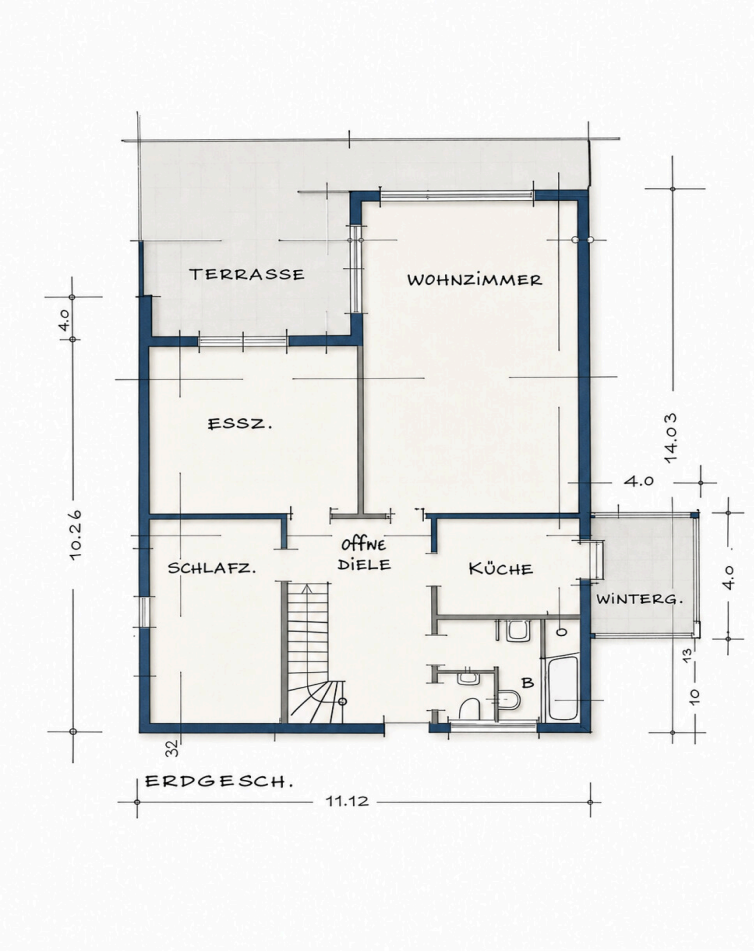
Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | norderstedt@von-poll.com

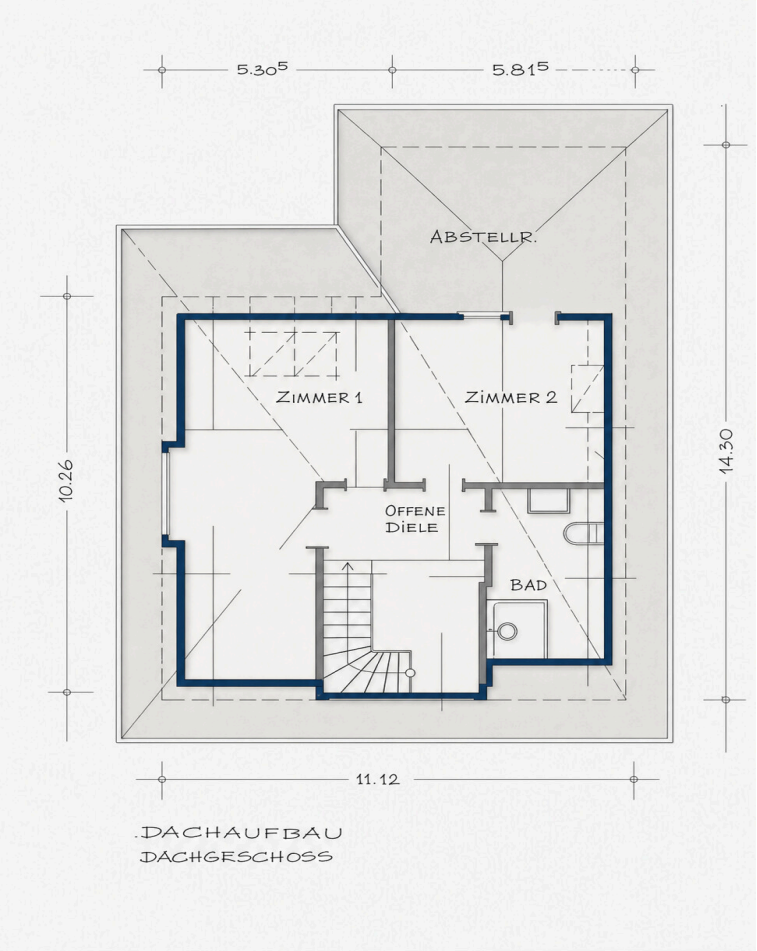
www.von-poll.com/norderstedt

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Grundrisse




TERRASSE
WOHNZIMMER
ESSZ.
SCHLAFZ.
offne DIELE
KÜCHE
WINTERG.
B
4.0
10.26
14.03
4.0
4.0
10
13
32
ERDGESCH.
11.12



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: 26157021 - 23863 Kayhude

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Eckgrundstück mit einer Fläche von ca. 982 m² in besonders ruhiger und gewachsener Wohnlage. Das eingewachsene Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft eine angenehme, nahezu parkähnliche Atmosphäre für Erholung, Freizeit und Familienleben. Der dichte Baumbestand, gepflegte Grünflächen sowie die geschützte Ausrichtung des Gartens verleihen der Immobilie einen besonderen Charme und sorgen dafür, dass man sich hier vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 203,29 m² sowie einem vollwertigen Keller bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenkonzepte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das ursprünglich im Jahr 1979 als Flachdachbungalow errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1995 erweitert, modernisiert und architektonisch aufgewertet. Im Zuge dieser Maßnahmen erhielt das Gebäude ein hochwertiges Walmdach, und das gesamte Obergeschoss wurde vollständig neu aufgebaut. Dadurch entstand eine harmonische Verbindung zwischen dem ursprünglichen Erdgeschoss und den großzügigen Wohnflächen im Dachgeschoss. Die Erweiterung verleiht dem Haus nicht nur eine ansprechende äußere Erscheinung, sondern schafft auch ein deutlich großzügigeres Raumgefühl im Inneren.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 131,64 m² und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der offen gestaltete Eingangsbereich mit seiner Galerie ein Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit.
Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche auf besonders komfortable Weise.

Der weitläufige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten sorgen für einen hervorragenden Tageslichteinfall und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.
Die angenehme Größe des Raumes bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft. Direkt angrenzend befindet sich das separate Esszimmer, das sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden eignet. Sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, wodurch sich der Garten in den warmen Monaten optimal in das tägliche Leben einbinden lässt.

Die Küche verfügt über einen praktischen Zuschnitt mit kurzen Wegen und guten

Stellmöglichkeiten. Angrenzend befindet sich der Wintergarten, der derzeit als Sportraum genutzt wird. Dank des direkten Zugangs zum Garten eignet sich dieser Bereich ebenso hervorragend als zusätzlicher Aufenthaltsraum, Lesezimmer, Spielbereich oder heller Frühstücksplatz mit Blick ins Grüne.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Homeoffice nutzen lässt. Das geräumige Vollbad bietet mit Badewanne, separater Dusche und großzügigen Platzverhältnissen hohen Komfort im Familienalltag. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, was die Funktionalität dieser Ebene sinnvoll abrundet.

Das im Jahr 1995 neu errichtete Obergeschoss umfasst eine Wohnfläche von ca. 71,65 m² und überzeugt insbesondere durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonders großzügiges Zimmer bietet zahlreiche Gestaltungsspielräume und kann bei Bedarf ohne größeren baulichen Aufwand in zwei separate Räume unterteilt werden. Dadurch eignet sich dieser Bereich ideal als Kinderzimmer, Jugendbereich, Arbeitszimmer oder Gästezimmer und lässt sich flexibel an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer anpassen.

Ein weiteres Schlafzimmer verfügt über einen angrenzenden Abstellraum, der alternativ hervorragend als Ankleide genutzt werden kann. Das schlichte, funktionale Duschbad ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene und ermöglicht eine komfortable Nutzung des Obergeschosses als eigenständigen Familien- oder Gästebereich. Im Zuge des Dachausbaus wurde die Dachkonstruktion mit einer ca. 16 cm starken Dämmung versehen, was zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zahlreiche zusätzliche Nutzungs- und Hobbyflächen. Neben dem Heizungsraum stehen ein großzügiger Hobbyraum, ein gemütlicher Barbereich sowie ein praktischer Vorratsraum zur Verfügung. Der Keller eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten – sei es für Freizeitaktivitäten, Fitness, Werkstatt, Lagerung oder individuelle Hobbys.

Das nahezu uneinsehbare Grundstück präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und stellt einen besonderen Mehrwert dieser Immobilie dar. Die großzügigen Grünflächen bieten Kindern viel Platz zum Spielen und schaffen gleichzeitig Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien. Die ca. 36 m² große, teilweise überdachte Terrasse mit Südwest-Ausrichtung lädt zum Sonnen, Essen im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Durch die optimale Ausrichtung genießt man hier hervorragende Sonnenverhältnisse bis in die Abendstunden.

Auch für Fahrzeuge und handwerkliche Tätigkeiten ist bestens gesorgt. Zwei Carports sowie eine Garage mit angrenzendem Werkstattbereich bieten großzügige Stell- und Nutzflächen und schaffen ideale Voraussetzungen für Hobbyhandwerker, Fahrräder, Gartengeräte oder zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1994. Die Fenster stammen überwiegend aus den jeweiligen Baujahren der Gebäudeteile und entsprechen damit größtenteils dem ursprünglichen Ausstattungsstandard.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Erhaltungszustand. Aufgrund des Baujahres sollten jedoch perspektivisch altersbedingte Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden, wodurch sich gleichzeitig die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen energetisch und gestalterisch weiterzuentwickeln.

Diese außergewöhnlich großzügige Immobilie vereint ein durchdachtes Raumkonzept mit einem selten schönen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Die Kombination aus weitläufigen Wohnflächen, vollwertigem Keller, flexibler Raumaufteilung, Wintergarten, Terrasse sowie den vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Einfamilienhaus besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Platz, Privatsphäre, Lebensqualität und langfristige Perspektiven legen. Ein Zuhause mit viel Potenzial und einer Wohnatmosphäre, die man heute nur noch selten findet.

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Ausstattung und Details

- Großzügiges Eckgrundstück mit ca. 982 m²
- Besonders ruhige, gewachsene Wohnlage
- Liebevoll eingewachsener, nahezu uneinsehbarer Garten
- Gesamtwohnfläche ca. 203,29 m²
- Vollunterkellerung
- Ursprünglich 1979 errichteter Flachdachbungalow
- Umfassende Erweiterung und Modernisierung im Jahr 1995
- Hochwertiges Walmdach aus 1995
- Obergeschoss 1995 vollständig neu aufgebaut
- Offener Eingangsbereich mit Galerie
- Großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterfronten
- Separates Esszimmer
- Direkter Zugang zur Terrasse vom Wohn- und Essbereich
- Praktisch geschnittene Küche
- Wintergarten mit Zugang zum Garten
- Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Geräumiges Vollbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großzügiges, flexibel teilbares Zimmer im Obergeschoss
- Weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss
- Abstellraum bzw. Ankleide im Obergeschoss
- Duschbad im Obergeschoss
- Dachdämmung mit ca. 16 cm Dämmstärke
- Großer Hobbyraum im Keller
- Gemütlicher Barbereich im Keller
- Vorratsraum im Keller
- Heizungsraum im Keller
- Ca. 36 m² große Südwest-Terrasse
- Teilweise überdachte Terrasse
- Zwei Carports
- Garage mit Werkbereich
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 1994
- Fenster überwiegend aus den jeweiligen Baujahren der Gebäudeteile
- Gepflegter Erhaltungszustand
- Energieeffizienz D

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

Alles zum Standort

Die Gemeinde Kayhude liegt im südlichen Schleswig-Holstein im Kreis Segeberg und gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Hamburg.
Der attraktive Wohnstandort verbindet die Ruhe des ländlichen Wohnens mit den Vorzügen einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung.
Durch die Nähe zu den Städten Norderstedt, Hamburg, Bad Segeberg und Bad Oldesloe profitieren die Bewohner von einem breit gefächerten Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufszentren, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und gastronomischen Einrichtungen.
Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Pkw in etwa 35 bis 40 Minuten erreichbar, während die nahegelegenen Bundesstraßen B432 und B75 sowie die Autobahnen A7 und A21 eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleisten.

Ergänzt wird die Mobilität durch ein gut ausgebautes Busnetz mit Anbindungen an die umliegenden Gemeinden sowie an die U- und S-Bahn-Stationen im Hamburger Umland. Die Lage innerhalb der Metropolregion macht Kayhude insbesondere für Berufspendler zu einem gefragten Wohnstandort, der naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit verbindet.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnstraße innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets von Kayhude. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von ansprechenden Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken sowie einer familienfreundlichen Nachbarschaft.
Die geringe Verkehrsbelastung und das grüne Umfeld schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in Kayhude und den benachbarten Gemeinden Nahe, Itzstedt, Tangstedt und Norderstedt und sind innerhalb weniger Fahrminuten bequem erreichbar.
Auch Ärzte, Apotheken, Supermärkte und weitere Dienstleistungsangebote stehen im nahen Umfeld zur Verfügung. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die Attraktivität des Standortes:
Die weitläufige Alsterlandschaft, Wiesen, Felder und Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sorgen ein reges Vereinsleben sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Objektnummer: 26157021 - 23863 Kayhude

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: 26157021 - 23863 Kayhude

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