Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein GmbH



Vor den Toren Hamburgs, Bungalow mit Lifestyle-Faktor

0064	1963	138 m²	2.585 m²	4
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese besondere Immobilie überzeugt mit einer umfangreichen und komfortorientierten Ausstattung, die naturnahes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Auf ca. 138 m² Wohnfläche stehen 4 gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und ein behagliches Wohnambiente überzeugen.

Bereits beim Betreten des Bungalows empfängt Sie der ganzjährig nutzbare Wintergarten, der als einladender Eingangsbereich dient und einen ersten Eindruck des besonderen Wohncharakters vermittelt.
Von hier aus gelangen Sie in die offen gestaltete Küche, an die unmittelbar das Tageslicht-Gäste-WC angrenzt. Die Küche geht harmonisch in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich über und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl.

Der Kaminofen bildet hier das gemütliche Herzstück des Hauses und sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.

Angrenzend führt ein Flurbereich mit Zugang zum Keller in den weiteren Wohnbereich.
Hier befindet sich eine charmante Büro-/Leseecke mit zusätzlicher Pelletheizung, die einen gemütlichen Rückzugsort schafft und gleichzeitig direkten Zugang in den Garten bietet.
Ein weiterer Flur erschließt den privaten Wohnbereich des Hauses. Von hier aus gelangen Sie in das flexibel nutzbare Ankleide- bzw. Kinderzimmer, in das großzügige Tageslichtbad mit Whirlpool und Dusche sowie in das angrenzende Schlafzimmer. Dieses überzeugt besonders durch seine große Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt, sowie durch den direkten Zugang in den Garten.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie äußerst gut ausgestattet:
Das durchdachte Heizkonzept umfasst eine Öl-Zentralheizung, eine moderne Holz-Pelletheizung, Solarthermie sowie eine Fußbodenheizung und bietet damit eine effiziente und flexible Energieversorgung.
Eine umfangreiche Haustechnik inklusive Videoüberwachung unterstreicht den hohen Ausstattungsstandard.

Im Außenbereich eröffnet die Immobilie außergewöhnlich viele Nutzungsmöglichkeiten.
Drei großzügige Terrassen – darunter eine mit überdachter Outdoor-Küche – laden zu entspannten Stunden im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Ein echtes Highlight ist der voll ausgebaute Holzbau-Zirkuswohnwagen mit Pantryküche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet– ob als Gästeunterkunft, Homeoffice, kreativer Rückzugsort oder individueller Hobbybereich.

Das großzügige Grundstück bietet insbesondere Tierliebhabern, Selbstversorgern oder handwerklich Interessierten ideale Bedingungen.
Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen ein eigener Brunnen, eine Bio-Klärgrube, ein Offenstall für Pferdehaltung, ein Hühnerstall mit geschütztem Auslauf sowie ein großes Gartengewächshaus.

Abgerundet wird das Angebot durch einen beheizten Werkstattbereich mit Starkstromanschluss, ein Garagen-Nebengebäude mit Grube, zwei großzügige Carports – davon einer in Wohnmobilhöhe – sowie zusätzliche Nutzflächen im teilweise unterkellerten Bereich mit Heizungsraum, Waschküche und Lager-/Werkstattfläche.

Eine außergewöhnliche Immobilie mit viel Charme, großzügigem Platzangebot und vielseitigen Möglichkeiten für individuelles Wohnen, Arbeiten und naturnahes Leben.

Flächen

Wohnfläche	**138 m²**
Grundstücksfläche	**2.585 m²**
Nutzfläche	**72 m²**
Zimmer insgesamt	**4**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Stellplätze (gesamt)	**5**
Carport-Stellplätze	**1**
Garagenstellplätze	**1**
Terrassen	**3**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1963**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**teilweise unterkellert**

Ausstattung

Diese besondere Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem behaglichen Wohnambiente und einer außergewöhnlich vielseitigen Ausstattung.
Hier verbinden sich komfortables Wohnen, naturnahes Leben und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten auf harmonische Weise. Ob für Familien, Tierliebhaber, Selbstversorger oder Menschen mit dem Wunsch nach viel Platz für Hobby, Arbeiten und individuelle Entfaltung – dieses Zuhause bietet Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Die ca. 138 m² Wohnfläche verteilen sich auf:

Erdgeschoss:

•ein Wintergarten, der als einladender Eingangsbereich dient
•ein Tageslicht-Gäste-WC
•eine offen gestaltete Küche
•ein geräumiger und lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
•eine gemütliche Büro-/Leseecke mit zusätzlicher Pelletheizung und Gartenzugang
•ein flexibel nutzbares Ankleide- bzw. Kinderzimmer
•ein Tageslichtbad mit Whirlpool und Dusche
•ein Schlafzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang in den Garten
• drei großzügige Terrassen, davon eine mit überdachter Outdoor-Küche

Keller:

•Heizungskeller und Haustechnik mit Videoüberwachung
•Flur / Waschküche
•Lagerraum / Werkstatt

Nutzfläche / Außenbereich:

•eigener Brunnen und Bio-Klärgrube
•Offenstall für Pferdehaltung
•voll ausgebauter Holzbau Wohnbauwagen mit Pantryküche
•beheizter Werkstattraum mit Starkstrom
•Hühnerstall mit geschütztem Auslauf
•großes Gartengewächshaus
•Garagen-Nebengebäude mit Grube
•2 große Carports,1 davon in Wohnmobilhöhe

Technisch Daten:
Die Heizungsanlage wurde in den Jahren 2009/2010 umfassend modernisiert und bietet ein außergewöhnlich flexibles sowie effizientes System zur Wärme- und Warmwasserversorgung.
Das Heizkonzept kombiniert eine sparsame Öl-Zentralheizung, Solarthermie sowie einen wasserführenden

Kaminofen/Feststoffbrennofen mit Wassertasche, die parallel in das System eingebunden sind.

Herzstück dieser intelligenten Anlage ist ein moderner Schichtladespeicher, der als besonders effizienter Wärmespeicher fungiert und eine optimale Nutzung der verschiedenen Energiequellen ermöglicht. Durch die intelligente Pufferspeicherung kann die erzeugte Energie besonders effektiv genutzt werden – sowohl für die Beheizung der Immobilie als auch für die Warmwasserbereitung.
Das integrierte Trinkwasser-Lademodul sorgt dabei für eine bedarfsgerechte Warmwasserbereitung nach dem Durchlauferhitzer-Prinzip, wodurch unnötige Energieverluste minimiert werden.

Ein besonderer Vorteil: Das System ist bereits so ausgelegt, dass künftig auch die Einbindung einer Wärmepumpe möglich ist. Damit bietet die Immobilie schon heute eine hervorragende Grundlage für zukünftige energetische Entwicklungen und flexible Anpassungen an moderne Heiztechnologien.
Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt komfortabel über ein BUS-System, unter anderem zur Regelung der Fußbodenheizung.

Auch in puncto Medien- und Netzwerktechnik ist das Haus bestens ausgestattet: In jedem Raum stehen sowohl Satelliten- als auch Netzwerkanschlüsse zur Verfügung, was ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen, Homeoffice und digitale Infrastruktur schafft.

Eine technische Ausstattung, die Effizienz, Komfort und Zukunftssicherheit auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

Besonderheit:
Die im Jahr 2021 durchgeführte, fachgerechte Dachsanierung erfolgte auf der ursprünglichen Eternitabdeckung.
Ein Gutachten liegt vor und kann eingesehen werden.
Geringfügige Instandhaltungsmaßnahmen stehen noch aus.

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Befeuerung	**Öl, Solar, Pellets**

✓ Gäste-WC
✓ Kabel/Sat-TV
✓ Kamin
✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in naturnaher und angenehm ruhiger Lage von Wenzendorf und bietet die ideale Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld im Grünen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs verzichten zu müssen.

Das nahegelegene Zentrum von Hollenstedt erreichen Sie in nur ca. 2 Fahrminuten (rund 1,3 km). Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein besonderer Pluspunkt ist die direkt am Grundstück gelegene Bushaltestelle „Wiesenweg“.
Von hier bestehen regelmäßige Busverbindungen in südlicher Richtung nach Wenzendorf, Buchholz-Sprötze, Kakenstorf und Tostedt sowie in nördlicher Richtung nach Hollenstedt und Buxtehude. Zudem fungiert die Haltestelle als Schulbus-Haltestelle und bietet eine komfortable Anbindung an weiterführende Schulen in der Umgebung – unter anderem in Buchholz in der Nordheide.

Auch für Pendler ist die Lage besonders attraktiv: In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A1, die Ihnen gleich mehrere komfortable Wege in Richtung Hamburg eröffnet – entweder direkt über die A1 oder alternativ über die A261 und A7 in Richtung Hamburg-Süd bzw. Hamburg-West.
Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie je nach Verkehr in ca. 45 Minuten, sodass sich die Lage ideal auch für Berufspendler eignet. In entgegengesetzter Richtung gelangen Sie in etwa einer Stunde Fahrzeit nach Bremen.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung, familienfreundlicher Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit der Metropolregion Hamburg verbinden möchten.

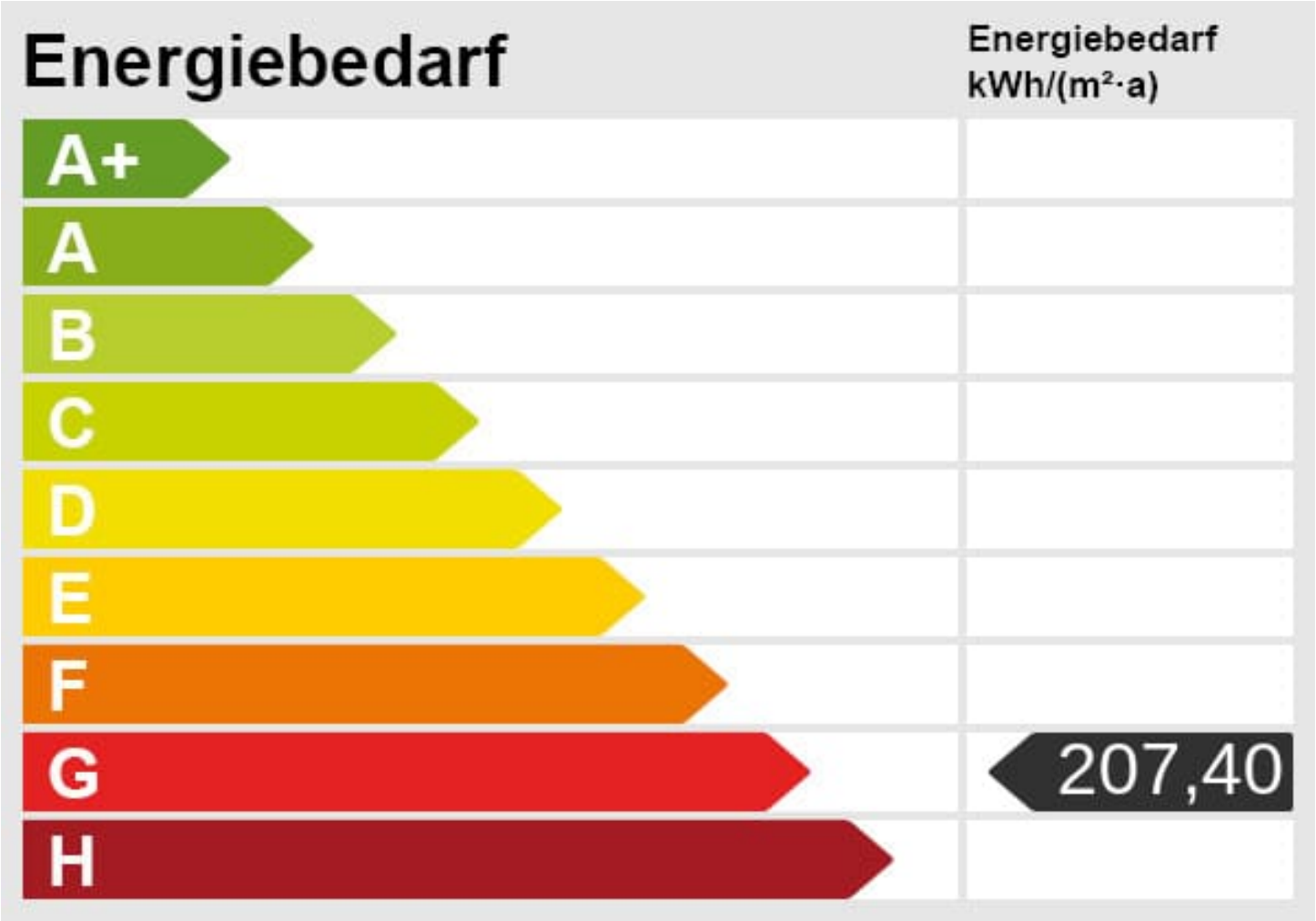
Distanz zum Flughafen	**53,1 km**
Distanz zum Fernbahnhof	**25,3 km**
Distanz zur Autobahn	**2,6 km**
Distanz zu Bushaltestelle	**1,3 km**
Distanz zum Kindergarten	**2,0 km**
Distanz zur Grundschule	**1,5 km**
Distanz zur Hauptschule	**2,3 km**
Distanz zur Realschule	**10,4 km**
Distanz zum Gymnasium	**13,3 km**
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	**1,8 km**
Distanz zu Gaststätten	**1,8 km**

Preise

Kaufpreis	**399.000 €**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**

Energieausweis

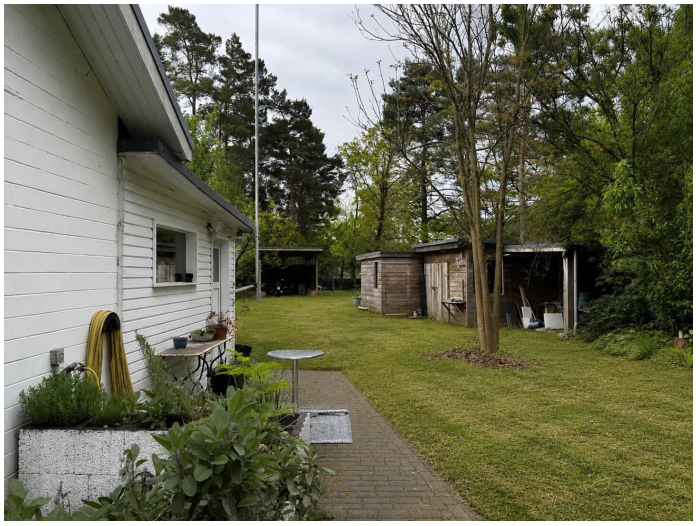
Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**25.03.2034**
Endenergiebedarf	**207,40 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**G**
Baujahr (Energieausweis)	**1971**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**


Energiebedarf
Energiebedarf
kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
207,40

Impressionen


























Deutsche Immobilien
Schleswig-Holstein
Mehr Wertschätzung
für Ihre Immobilie
Möglich mit einer kostenfreien
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie
Kontakt:
Mail: sh@deutsche-immobilien.gmbh
Telefon: 0451 - 693 93 722

















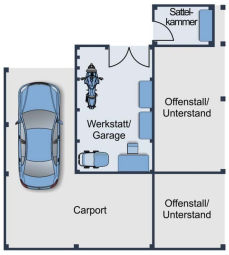




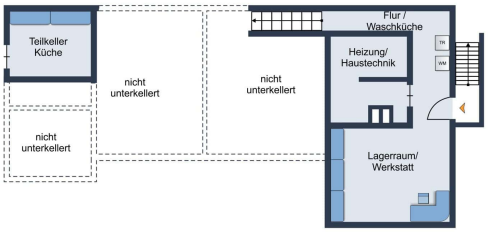
Grundrisse



Erdgeschoss



Nebengebäude



Kellergeschoss

Kontakt

Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein GmbH

Moltkeplatz 15, 23566 Lübeck

E-Mail	**groht@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon	**004945169393722**
Mobil	**004915259316824**
Weitere Informationen	**www.deutsche-immobilien.gmbh/sh/**