

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wentorf Amt Sandesneben (Kreis Lauenburg)

Mehrfamilienhaus (ehem. Hof) in Alleinlage bei Hamburg - Privatverkauf - 3 WE - Alleinlage



Objekt-Nr. OM-447145

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Anja und Silke Burmeister

23898 Wentorf Amt Sandesneben (Kreis Lauenburg)
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1890 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 2.144,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 14,00 | Badezimmer | 4 |
| Wohnfläche | 374,00 m ² | Garagen | 3 |
| Nutzfläche | 430,00 m ² | Stellplätze | 4 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage - hier stimmt sie: der historische Hof mit liebevoll gepflegtem Bauerngarten ist etwas Besonderes und eine seltene Gelegenheit zum Kauf. Das historische Bauernhaus liegt in absoluter Alleinlage, eingebettet in eine gewachsene Kulturlandschaft inmitten von Feldern und Mischwald. Ein Anwesen für Käufer mit Anspruch an Raum, Privatsphäre und Nutzungstiefe – jenseits standardisierter Wohn- / und Nutzungskonzepte. Diese Lage und Umgebung geben bei den aktuellen Krisenzeiten Sicherheit und Zuversicht.

Errichtet um ca. 1890, vermittelt das Gebäude Authentizität und Beständigkeit. Die bauliche Struktur eröffnet ein bemerkenswert flexibles Nutzungsspektrum:

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Großzügige Nebenflächen mit Ausbau- und Nutzungspotenzial
- Solide Grundsubstanz, modernisierungsfähig je nach Anspruch

Flächen & Kennzahlen

- Grundstück: ca. 2.144 m²
- Wohnfläche: ca. 374 m²

Einheit 1: ca. 174 m² (mit Kamin, Wintergarten und Terrasse)

Einheit 2: ca. 126 m² (mit Kaminofen und Terrasse)

Einheit 3: ca. 75 m² (mit Kaminofen und Terrasse)

- Nebenflächen: ca. 430 m²

Ehem. Stallungen, Tenne, Garagen, Dachboden

- Glasfaser in allen WE vorhanden

Ausstattung

Ausstattung:

- Terrassen an allen Einheiten
- 1 Kamin / 2 Kaminöfen
- Glasfaseranschluss in allen Wohnungen

Energie: Öl, Energieklasse H (Ausweis 03.2026 liegt vor)

Das Objekt ist gepflegt und teilweise modernisierungsbedürftig - je nach eigenem Standard und Budget.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zielgruppe:

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die:

- Flächenpotenzial erkennen und nutzen möchten,

- Privatsphäre, Sicherheit und Natur schätzen,
- flexible Wohn- und Arbeitsmodelle realisieren wollen.

Besichtigung & Call-to-Action:

Ein Anwesen mit dieser Tiefe erschließt sich ausschließlich im persönlichen Eindruck.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin und prüfen Sie vor Ort, ob dieses Anwesen zu Ihren Plänen oder Träumen passt. Eine einmalige Gelegenheit zum Kauf.

Kontakt & Konditionen:

Privatverkauf – Kaufpreis EUR 795.000 – provisionsfrei.

Übernahme nach Absprache mit den Eigentümerinnen

Von Makleranfragen bitten wir grundsätzlich abzusehen.

Anja Burmeister / Silke Burmeister

Mobil: +49 (0)151 19116840

Rechtliche Hinweise:

Privatverkauf: Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und beruhen auf vorliegenden Unterlagen sowie Informationen der Eigentümerinnen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Besichtigung: Das Betreten des Grundstücks und eine Besichtigung ist ausschließlich nach persönlicher Absprache und im Rahmen eines Besichtigungstermines zusammen mit den Verkäuferinnen gestattet.

Lage

Freiraum, Handlungsspielraum, Entfaltungsmöglichkeiten und Unabhängigkeit werden hier real!

Nutzungsperspektiven:

Die Qualität dieser Immobilie liegt in ihrer Nutzungsbreite:

- Großzügiges Einfamilienhaus mit separaten Bereichen
- Mehrgenerationenlösung mit klarer Trennung
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Teilvermietung zur Refinanzierung
- Objekt für gemeinschaftliches Wohnen

Außenraum & Atmosphäre:

Der Garten fungiert nicht als Beiwerk, sondern als integraler Bestandteil des Lebensraums:

- Eingewachsener Bauerngarten mit altem Baumbestand
- kleiner Teich
- Unverbaute Sichtachsen
- Hohe Privatheit durch Alleinlage

Die Lage im Wasserschutzgebiet sichert langfristig die Qualität der Umgebung – ein zunehmend seltenes Gut.

Lage & Erreichbarkeit & Freizeit:

Aktive Gemeinde: ländlich geprägt, dennoch gut angebunden

- Infrastruktur des täglichen Bedarfs im Ort und in den nahegelegenen Nachbar-gemeinden Sandesneben & Tritttau;
- Freizeit: Reitanlagen/ Golf-Clubs/Fussball/Schwimmbad – Naturseen in Lütjensee/ Großensee, Mölln oder Ratzeburg;
- Hamburg: ca. 50 km;
- Lübeck / Ostsee: ca. 30 km;
- Berlin: ca. 270 km;
- Anschluss an BAB - A1, A21 & A24

Eine ausgewogene Balance aus Rückzug und Erreichbarkeit. Die Serie "Neues aus Büttenwarder" wurde im Nachbarort gedreht!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 296,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Apfelblüte im Frühling

Exposé - Galerie



Ansicht mit Wintergarten



Tenne (Eingang)



Wetter aus Sicht Wintergarten

Exposé - Galerie



Das Haupthaus



Gartenseite



Anfahrt

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Hof aus Sicht des Gartens

Exposé - Galerie



noch ein letzter Blick!



Sommerblick auf die Felder

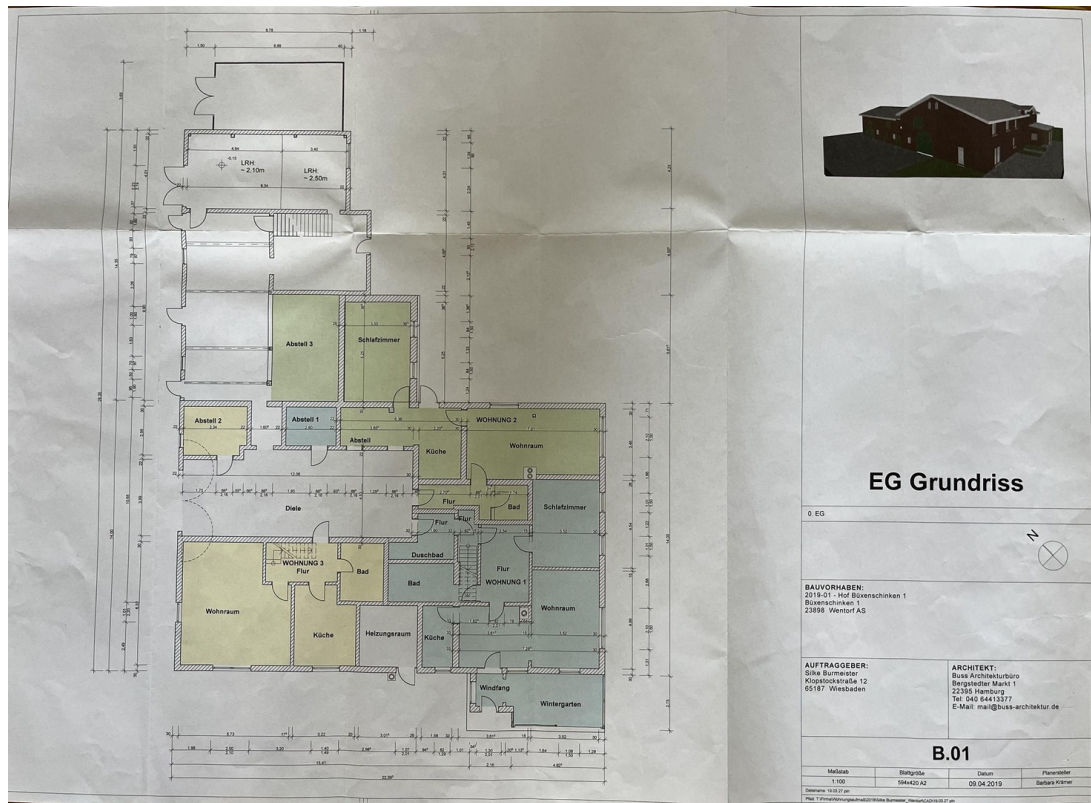


Blick auf das Anwesen - Winter

Exposé - Grundrisse

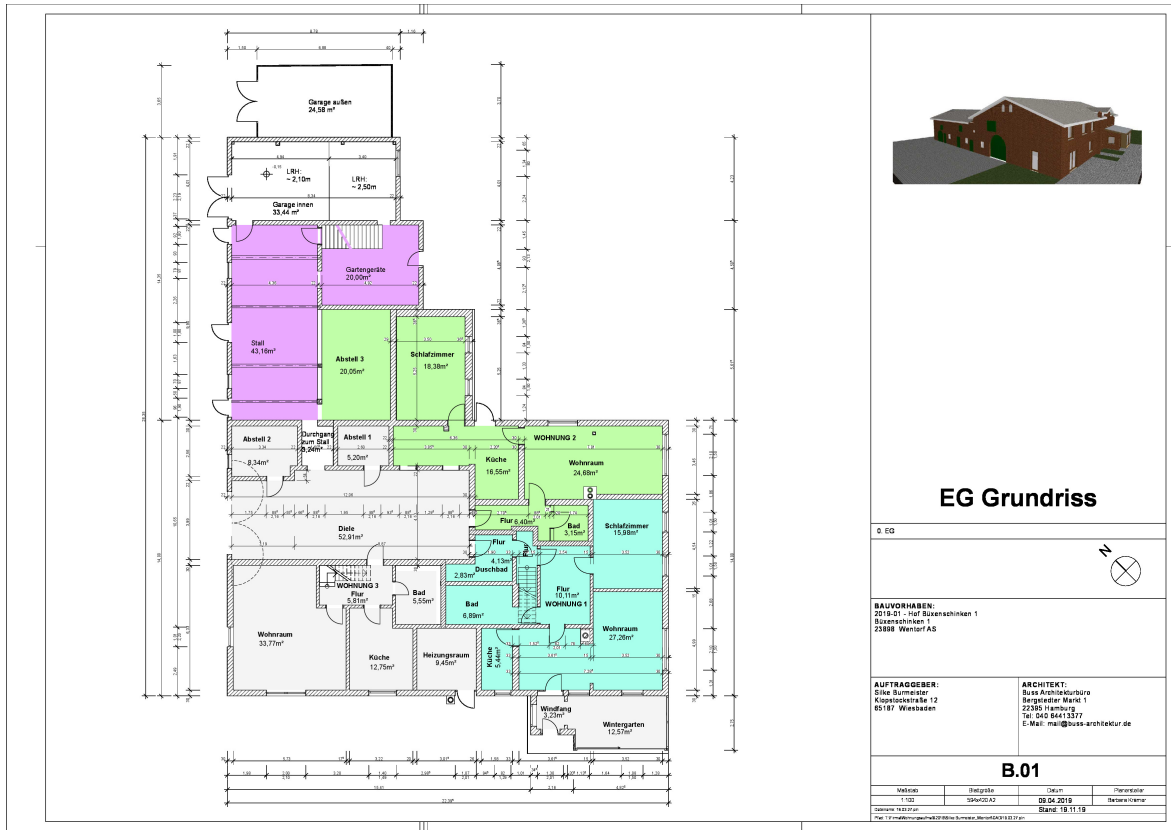


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposee_Wentorf-Burmeister

Premium-Exposee

Charmantes Anwesen – ein Refugium mit Substanz, Weitblick und Entwicklungsspielraum

Historisches Bauernhaus in Alleinlage nahe Hamburg in 23898 Wentorf A.S.

drei Einheiten, vielfältige Perspektiven

Kaufpreis: 795.000 €

Privatverkauf – provisionsfrei - verfügbar nach Absprache

Positionierung

Seltene Gelegenheit: Ein **historisches Bauernhaus** in absolut ruhiger Alleinlage, eingebettet in eine gewachsene Kulturlandschaft inmitten von Feldern und Mischwald. Ein Anwesen für Käufer mit Anspruch an Raum, Privatsphäre und Nutzungstiefe – jenseits standardisierter Wohn-/ und Nutzungskonzepte. Die aktuellen Krisen geben in dieser Umgebung zusätzlich Sicherheit und Zuversicht.

Architektur & Substanz

Errichtet um ca. 1890, vermittelt das Gebäude Authentizität und Beständigkeit. Die bauliche Struktur eröffnet ein bemerkenswert flexibles Nutzungsspektrum:

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten
 - Großzügige Nebenflächen mit Ausbau- und Nutzungspotenzial
 - Solide Grundsubstanz, modernisierungsfähig je nach Anspruch
-

Flächen & Kennzahlen

- **Grundstück:** ca. 2.144 m²
- **Wohnfläche:** ca. 374 m²
 - Einheit 1: ca. 174 m² (mit Kamin, Wintergarten und Terrasse)
 - Einheit 2: ca. 126 m² (mit Kaminofen und Terrasse)
 - Einheit 3: ca. 75 m² (mit Kaminofen und Terrasse)
- **Nebenflächen:** ca. 430 m²
 - Ehem. Stallungen, Tenne, Garagen, Dachboden
- **Glasfaser** in allen WE vorhanden

Ausstattung:

- Terrassen an allen Einheiten
- 1 Kamin / 2 Kaminöfen
- Glasfaseranschluss in allen Wohnungen

Energie: Öl, Energieklasse G (Ausweis liegt vor)

Nutzungsperspektiven

Die Qualität dieser Immobilie liegt in ihrer **Nutzungsbreite:**

- Großzügiges Einfamilienhaus mit separaten Bereichen
 - Mehrgenerationenlösung mit klarer Trennung
 - Kombination aus Wohnen und Arbeiten
 - Teilvermietung zur Refinanzierung
 - Objekt für gemeinschaftliches Wohnen
-

Außenraum & Atmosphäre

Der Garten fungiert nicht als Beiwerk, sondern als integraler Bestandteil des Lebensraums:

- Eingewachsener Bauerngarten mit altem Baumbestand
- kleiner Teich
- Unverbaute Sichtachsen
- Hohe Privatheit durch Alleinlage

Die Lage im Wasserschutzgebiet sichert langfristig die Qualität der Umgebung – ein zunehmend seltenes Gut.

Lage & Erreichbarkeit & Freizeit

Aktive Gemeinde: ländlich geprägt, dennoch gut angebunden

- **Infrastruktur des täglichen Bedarfs** im Ort und in den nahegelegenen Nachbargemeinden Sandesneben & Trittau;
- **Freizeit:** Reitanlagen/ Golf-Clubs/Fussball/Schwimmbad – Naturseen in Lütjensee/ Großensee, Mölln und Ratzeburg;
- **Hamburg:** ca. 50 km;
- **Lübeck / Ostsee:** ca. 30 km;
- **Berlin:** ca. 270 km;
- Anschluss an **BAB** - A1, A21 & A24

Eine ausgewogene Balance aus Rückzug und Erreichbarkeit.

Zielgruppe

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die:

- Flächenpotenzial erkennen und nutzen möchten,
 - Privatsphäre, Sicherheit und Natur schätzen,
 - flexible Wohn- und Arbeitsmodelle realisieren wollen.
-

Besichtigung & Call-to-Action

Ein Anwesen mit dieser Tiefe erschließt sich ausschließlich im persönlichen Eindruck.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin und prüfen Sie vor Ort, ob dieses Anwesen zu Ihren Plänen oder Träumen passt. **Eine einmalige Gelegenheit zum Kauf.**

Kontakt & Konditionen

Privatverkauf – Kaufpreis EUR 795.000 – provisionsfrei.

Übernahme nach Absprache mit den Eigentümerinnen

Von Makleranfragen bitten wir grundsätzlich abzusehen.

Anja Burmeister / Silke Burmeister

Mobil: +49 (0)151 19116840 / Tel.: +49 (0)40 7924242 |

E-Mail: wentorf-burmeister@gmx.de

Rechtliche Hinweise

Privatverkauf: Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und beruhen auf vorliegenden Unterlagen sowie Informationen der Eigentümerinnen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Besichtigung: Das Betreten des Grundstücks und eine Besichtigung ist ausschließlich nach persönlicher Absprache und im Rahmen eines Besichtigungstermines zusammen mit den Verkäuferinnen gestattet.

Anlage: Grundrisse/ Galerie/ links

| | | | |
|---|---|---|--|
| <p>Grundriss EG</p> <p>Türkis: Wohnung 1</p> <p>Grün: Wohnung 2</p> <p>Gelb: Wohnung 3</p> <p>Pink: Nebenflächen</p> | | <p>EG Grundriss</p> <p>1:500</p> <p>AUSGABEN: 08.08.2014, 11.08.2014, 15.08.2014, 22.08.2014, 29.08.2014</p> <p>AUFTRAGGEBER: Bau- und Wohnungswirtschaftliche Interessengemeinschaft (BWI) Wentorf a.S.</p> <p>AUFGABEN: Architekturplanung, Bauelementeplanung, Bauelementeplanung, Bauelementeplanung, Bauelementeplanung</p> <p>ARCHITECT: Büro für Architektur und Innenarchitektur (BIA) Wentorf a.S.</p> <p>B.01</p> | |
| <p>Grundriss OG</p> <p>Pink: Nebenflächen</p> <p>Türkis: Wohnung 1</p> <p>Gelb: Wohnung 3</p> | | <p>OG Grundriss</p> <p>1:500</p> <p>AUSGABEN: 08.08.2014, 11.08.2014, 15.08.2014, 22.08.2014, 29.08.2014</p> <p>AUFTRAGGEBER: Bau- und Wohnungswirtschaftliche Interessengemeinschaft (BWI) Wentorf a.S.</p> <p>AUFGABEN: Architekturplanung, Bauelementeplanung, Bauelementeplanung, Bauelementeplanung, Bauelementeplanung</p> <p>ARCHITECT: Büro für Architektur und Innenarchitektur (BIA) Wentorf a.S.</p> <p>B.02</p> | |
| <p>Öffentliche Bekanntgaben/ links</p> | <p>https://www.google.com/search?client=safari&rls=en&q=23898+wentorf+as+maps+google&ie=UTF-8&oe=UTF-8 https://www.amt-sn.de/Gemeinden/wentorf-a-s/</p> | | |

