

# 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 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 374 m<sup>2</sup>
  - Einheit 1: ca. 174 m<sup>2</sup> (mit Kamin, Wintergarten und Terrasse)
  - Einheit 2: ca. 126 m<sup>2</sup> (mit Kaminofen und Terrasse)
  - Einheit 3: ca. 75 m<sup>2</sup> (mit Kaminofen und Terrasse)
- **Nebenflächen:** ca. 430 m<sup>2</sup>
  - 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](mailto: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><b>Grundriss EG</b></p> <p><b>Türkis:</b> Wohnung 1</p> <p><b>Grün:</b> Wohnung 2</p> <p><b>Gelb:</b> Wohnung 3</p> <p><b>Pink:</b> Nebenflächen</p>		<p><b>EG Grundriss</b></p> <p>1:500</p> <p><b>AUSGABEN:</b> 08.09.2016, Amt für Bauwesen 1 09.09.2016, Amt für Bauwesen 1 10.09.2016, Amt für Bauwesen 1</p> <p><b>AUFTRAGSBEREITER:</b> Bauamt Wentorf Hauptstraße 12 21074 Wentorf</p> <p><b>ARCHITECT:</b> Bauamt Wentorf Hauptstraße 12 21074 Wentorf</p> <p><b>B.01</b></p>	
<p><b>Grundriss OG</b></p> <p><b>Pink:</b> Nebenflächen</p> <p><b>Türkis:</b> Wohnung 1</p> <p><b>Gelb:</b> Wohnung 3</p>		<p><b>OG Grundriss</b></p> <p>1:500</p> <p><b>AUSGABEN:</b> 08.09.2016, Amt für Bauwesen 1 09.09.2016, Amt für Bauwesen 1 10.09.2016, Amt für Bauwesen 1</p> <p><b>AUFTRAGSBEREITER:</b> Bauamt Wentorf Hauptstraße 12 21074 Wentorf</p> <p><b>ARCHITECT:</b> Bauamt Wentorf Hauptstraße 12 21074 Wentorf</p> <p><b>B.02</b></p>	
<p><b>Öffentliche Bekanntgaben/ links</b></p>	<p><a href="https://www.google.com/search?client=safari&amp;rls=en&amp;q=23898+wentorf+as+maps+google&amp;ie=UTF-8&amp;oe=UTF-8">https://www.google.com/search?client=safari&amp;rls=en&amp;q=23898+wentorf+as+maps+google&amp;ie=UTF-8&amp;oe=UTF-8</a></p> <p><a href="https://www.amt-sn.de/Gemeinden/wentorf-a-s/">https://www.amt-sn.de/Gemeinden/wentorf-a-s/</a></p>		

