

**Basthorst**

# Mit Weitblick und Weitsicht: Bungalow in Bilderbuch-Dorf

**Objektnummer: 26197014**



**KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.256 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26197014                  |
| Wohnfläche   | ca. 220 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2012                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.090.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin                                          |

**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 21.05.2034 | Endenergieverbrauch         | 15.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Erdwärme   | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

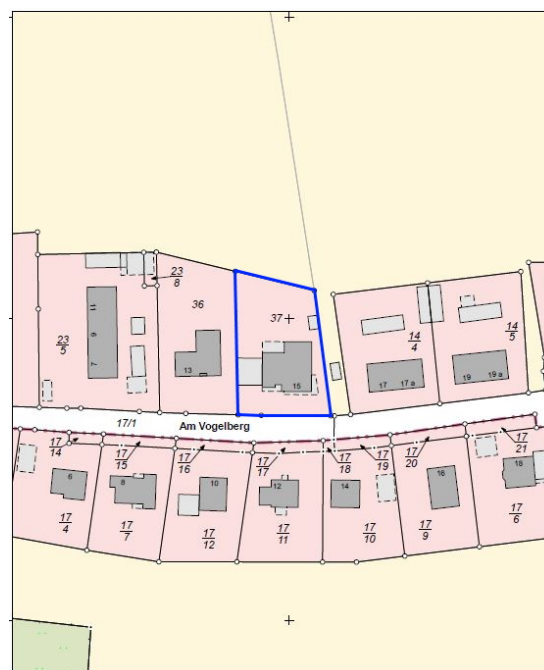
## Die Immobilie





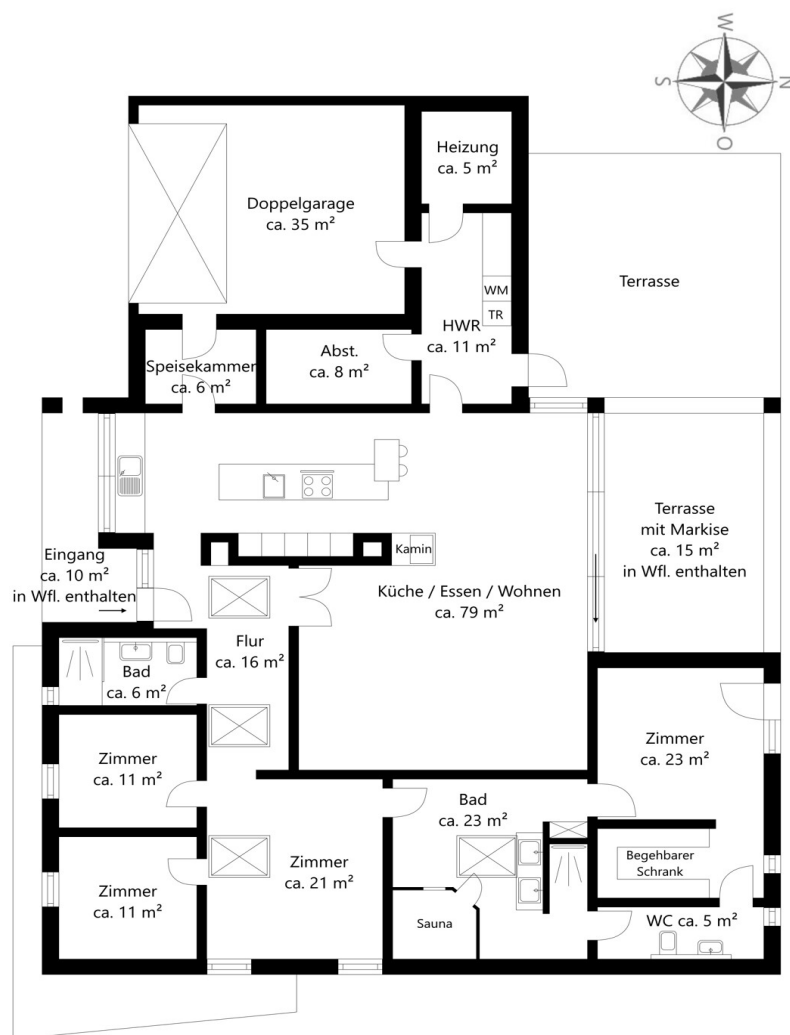
Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst

## Grundrisse



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: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Ein erster Eindruck

Dieser außergewöhnliche Bungalow vereint moderne Architektur, höchsten Wohnkomfort und nachhaltige Bauweise auf eindrucksvolle Weise. In ruhiger, naturnaher Lage mit herrlichem Weitblick über die angrenzenden Felder des Gut Basthorst erwartet Sie ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert. Die vollständig barrierefrei gestaltete Immobilie überzeugt durch einen offenen, fließenden Grundriss und lichtdurchflutete Räume, die ein einzigartiges Raumgefühl schaffen. Prägend für den architektonischen Charakter ist das klassische Satteldach, das im Inneren eindrucksvoll inszeniert wurde: Der freie Blick bis in den Giebel ermöglicht außergewöhnlich hohe Decken und verleiht dem Haus eine beeindruckende und repräsentative Atmosphäre.

Großzügige Fensterflächen holen die umliegende Natur ins Haus und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Unterstützt wird dieses besondere Wohngefühl durch elektrische Außenjalousien, die nicht nur den modernen Stil des Hauses unterstreichen, sondern auch ein angenehmes Spiel aus Licht und Schatten erzeugen. Gleichzeitig bieten sie auf Knopfdruck effektiven Sonnenschutz und Privatsphäre.

Ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Moderne Einbauten, eine klare Raumstruktur und die hervorragende Belichtung schaffen ein offenes, einladendes Ambiente. Im Zentrum befindet sich ein dreiseitig verglaster Panorama-Holzkamin. Er ist sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küchenbar und dem Essplatz aus sichtbar und sorgt so überall gleichermaßen für eine heimelige und gemütliche Atmosphäre. Direkt angrenzend erweitert eine großzügige, mit hochwertigem Bankirai-Holz ausgelegte Terrasse den Wohnraum nach außen. Sie schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung und zusätzlichen Komfort. Der Übergang in den Garten ist fließend: Der weitläufige, pflegeleichte angelegte Außenbereich grenzt unmittelbar an die umliegenden Felder und eröffnet einen unvergleichlichen Weitblick. Hier lassen Sie den Alltag mühelos hinter sich – ob nach einem langen Arbeitstag oder bei entspannten Stunden am Wochenende. Ergänzt wird das Außenensemble durch eine weitere, nach Westen ausgerichtete Terrasse, die sich perfekt für den Ausklang des Tages bei einem Sundowner anbietet. In diesem Bereich befindet sich zudem ein modernes, großzügiges Gartenhaus, das ausreichend Platz für Gartengeräte, Gartenmöbel und weitere Utensilien bietet.

Mit Energieeffizienzklasse A+ erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche an nachhaltiges Wohnen. Denn ein zukunftsorientiertes Energiekonzept und niedrige Betriebskosten werden

immer wichtiger – auch hier wurde mit Weitsicht geplant und umgesetzt.

Das Herzstück des Hauses bildet die offene Küche: Die zeitlose Einbauküche mit großer Kochinsel mit integriertem Muldenlüfter, edler schwarzer Marmorarbeitsplatte und Bartresen, hochwertigen Geräten sowie gleich zwei Spülbecken lässt keine Wünsche offen – ideal für anspruchsvolles Kochen und geselliges Beisammensein.

Hochwertige, zugleich pflegeleichte Materialien ziehen sich durch das gesamte Haus. Großformatige, moderne Fliesen unterstreichen den klaren Charakter der Immobilie, während in den Schlafräumen ein komfortabler Teppichboden zum Einsatz kommt.

Der private Rückzugsbereich ist klar separiert und bietet höchsten Komfort: Das Schlafzimmer mit traumhaftem Feldblick, ein angrenzender begehbare Kleiderschrank sowie ein luxuriöses Masterbad mit integrierter Sauna und zusätzlichem En-suite-WC schaffen eine wahre Wohlfühloase. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein großzügiges Homeoffice mit optimaler Belichtung. Bodentiefe Fenster und Terrassentüren sorgen für eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre und bieten zugleich einen direkten Bezug ins Grüne.

Zwei Hauswirtschaftsräume, teils mit Gartenzugang, ermöglichen praktischen Stauraum und optimale Funktionalität im Alltag. Die Doppelgarage mit elektrischem Tor sorgt für einen direkten, komfortablen Zugang ins Haus.

Das weitläufige Grundstück präsentiert sich als private Rückzugsoase und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die umliegende Natur sowie die Nähe zum Gut Basthorst verleihen der Lage ihre besondere Qualität. Hier verbinden sich Ruhe und ein gehobenes Wohnumfeld zu einem stimmigen Gesamtbild. Gleichzeitig profitieren Sie von der Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg – die Hamburger Innenstadt ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Dieser Bungalow ist mehr als eine Immobilie – er ist ein durchdachtes Zuhause für Menschen mit Anspruch an Architektur, Komfort und Lebensqualität.



**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Ausstattung und Details

- Dreifach verglaste Aluminiumfenster überwiegend mit Insektenschutz und elektrischen Außenjalousien
- Extrahohe, besonders gedämmte Bodenplatte
- Geothermie/Erdwärmepumpe
- Brunnen für eigene Gartenwasserversorgung
- Fußbodenheizung
- Gästebad mit bodengleicher, satinierter Dusche für Komfort und Sicherheit
- Offene Küche mit viel Stauraum und Arbeitsflächen, große Kücheninsel mit schwarzer Marmorarbeitsplatte und Induktionskochfeld mit Wrasenabzug
- 2 Hauswirtschaftsräume, teilweise mit Gartenzugang
- Dreiseitiger Panoramakamin
- Downlights
- Raumhohe Einbauregale als Gestaltungselement
- Akustik-Paneele
- Komfortable Terrassen-Schiebetürelemente für Zugang auf die große Bankirai-Terrasse
- Elektrische Markise und Außenheizung
- Geräumiger, moderner Gartenschuppen
- Mähroboter, Reh-Abwehr Beleuchtung
- Vorbereitung für Nebeneingang mit Überdachung
- Großes Primary-Bad mit Sauna
- Begehbare Kleiderschrank
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Zugang zum Haus
- 3 weitere Freiplätze
- Glasfaser, Alarmanlage

**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Basthorst im Kreis Herzogtum Lauenburg vereint auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer gleichzeitig guten Anbindung an die Metropolregionen Hamburg und Lübeck. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus Wäldern, Wiesen und Seen bietet der Ort eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit hohem Erholungswert.

Über die Bundesstraße 404 besteht eine zügige Verbindung zur Autobahn 24 und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt, die je nach Verkehrslage in rund 30 bis 40 Minuten erreicht werden kann. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die umliegenden Orte mit Anschluss an den Hamburger Verkehrsverbund.

Die Infrastruktur im näheren Umfeld ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in den benachbarten Städten wie Schwarzenbek und Trittau und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig profitiert Basthorst von seiner gewachsenen, dörflichen Struktur mit einem hohen Maß an Lebensqualität und Nachbarschaft.

Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden ansässig und gut erreichbar, auch durch Schulbusverbindungen.

Auch kulinarisch und kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten. Das bekannte Gut Basthorst fungiert als regionaler Anziehungspunkt mit Gastronomie, Veranstaltungen und saisonalen Märkten. Ergänzt wird das Angebot durch Hotels, Restaurants und Cafés im Ort selbst und in der näheren Umgebung, die von regionaler Küche bis hin zu modernen Konzepten reichen.

Ein besonderer Pluspunkt ist das vielfältige Freizeit- und Sportangebot: Die ländlich geprägte Umgebung rund um Basthorst ist bei Reitsportbegeisterten sehr geschätzt – zahlreiche Reiterhöfe, Gestüte und weitläufige Ausreitmöglichkeiten prägen die Region. Golfspieler finden in der näheren Umgebung mehrere gepflegte Golfanlagen, während Tennisplätze und Sportvereine in den umliegenden Gemeinden ein breites Angebot für aktive Freizeitgestaltung bieten.

Der besondere Reiz Basthorsts liegt darüber hinaus in seinem hohen Erholungswert. Die umliegenden Wälder wie die Hahnheide sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren oder einfach Ruhe und frische Luft – hier beginnt die Erholung direkt vor der eigenen Haustür.



**Insgesamt bietet Basthorst eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, familiärer Infrastruktur, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ein Wohnort für alle, die Lebensqualität, Ruhe und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung schätzen.**

**Objektnummer: 26197014 - 21493 Basthorst**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26197014 - 21493 Basthorst**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Katrin Ebbers**

---

**Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg**

**Tel.: +49 4102 - 45 455 0**

**E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**