

Exklusiv wohnen – darüber hinaus klug investieren

Toskanisches Wohngefühl mit Vermietungsoption

Am Wiesengrund 22, 22965 Todendorf

€ 749.000,--



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 252 m ²
EG: ca. 142 m ² , DG: ca. 110 m ²	
Grundstücksgröße	587 m ²
Baujahr	2007
Zimmer	6
große Wohnküche im EG	
Kaminofen	
überdachte Terrasse/Dachterrasse	
Sauna	
Werkstatt	
Gaszentralheizung	
Carport + Stellplätze	
Glasfaseranschluss	
Mieteinahme	12.960,-- p.a.
Verfügbar	nach Vereinbarung
Kaufpreis	€749.000,--
Maklercourtage	3,25% inkl. MwSt.

Das könnte Ihr Zuhause werden....

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus im mediterranen Toskanastil, erbaut im Jahr 2007, überzeugt durch seine harmonische Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse in einer sehr gepflegten Wohngegend mit überwiegender Einzelhausbebauung – ein Standort, der ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse mit separaten Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss ist derzeit nicht vermietet und bietet somit ideale Voraussetzungen für die sofortige Eigennutzung. Hier stehen drei Zimmer, eine großzügige Wohnküche, ein Vollbad sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Der überdachte Terrassenbereich erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zu entspannten Stunden ein. Der Bereich hinter dem Carport wurde von den Eigentümern überdacht und bietet zusätzlichen geschützten Nutzraum. Abgerundet wird diese Ebene durch eine Sauna, eine Werkstatt sowie weitere praktische Nebenflächen.

Das Obergeschoss ist aktuell an eine alleinstehende Person vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen, was insbesondere im Rahmen einer Finanzierung einen spürbaren Vorteil darstellen kann. Diese Wohneinheit umfasst drei Zimmer, ein Badezimmer, eine offene Küche sowie eine großzügige Dachterrasse mit ca. 40 m², die zusätzlichen Wohn- und Freiraum bietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters haben wir auf die Veröffentlichung aktueller Innenaufnahmen des Obergeschosses verzichtet. Selbstverständlich können Sie sich im Rahmen einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck dieser Wohneinheit machen.

Zur Immobilie gehören ein Carport sowie weitere Stellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Ein Gerätehaus ergänzt das Platzangebot im Außenbereich. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem sehr gepflegten Zustand. Mit geringem baulichem Aufwand lässt sich das Zweifamilienhaus zudem zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgestalten.

Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen in bevorzugter Lage, Flexibilität in der Nutzung sowie finanzielle Vorteile durch bestehende Vermietung – ein überzeugendes Gesamtpaket für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

LAGE

- Ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse
- Familienfreundliche Gemeinde im Kreis Stormarn mit hohem Wohn- und Freizeitwert
- Kita
- Grundschulen in Hoisdorf und Mollhagen
- weiterführende Schulen in Bargteheide, Ahrensburg und Großhansdorf gut erreichbar
- Gute ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien mit Verbindungen nach Ahrensburg, Bargteheide, Bad Oldesloe und Sandesneben sowie mehreren Haltestellen direkt im Ort.
- Schnelle Erreichbarkeit von Bargteheide, Ahrensburg und Hamburg über das gut ausgebaute Straßennetz
- A 1, A 21 und B 404 gut erreichbar
- Naturnahe Umgebung mit Wiesen und Grünflächen – ideal für Erholung und Freizeit



Bilder sagen mehr als Worte





Wohn-Essbereich



Schlafzimmer



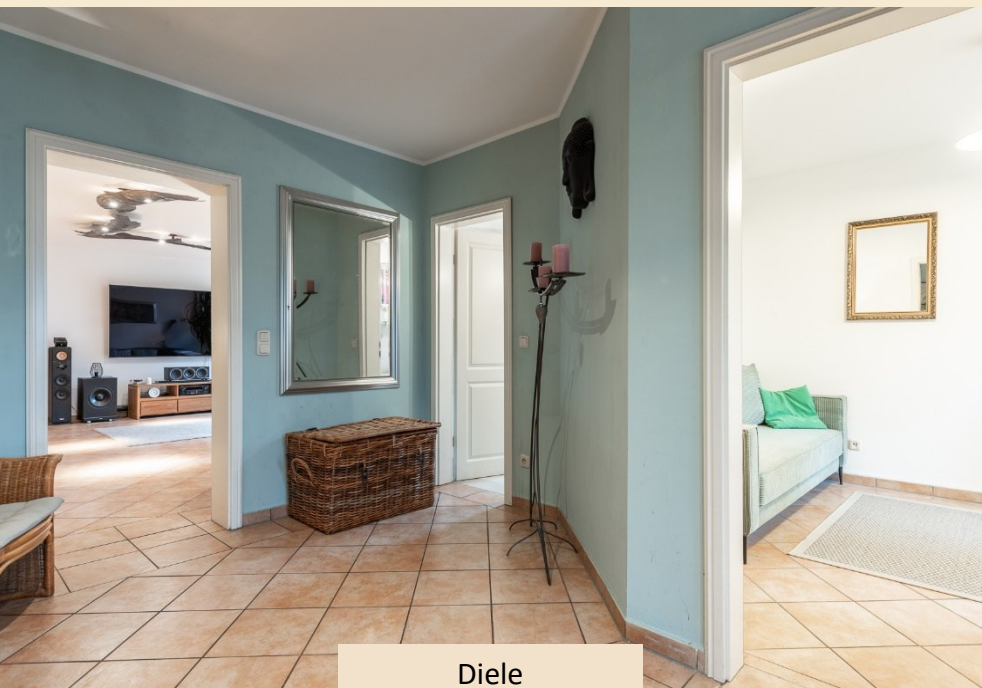
Kind/Arbeiten

Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte





Diele



Gäste-WC



Bad



Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte





Wohnzimmer OG



Zimmer OG



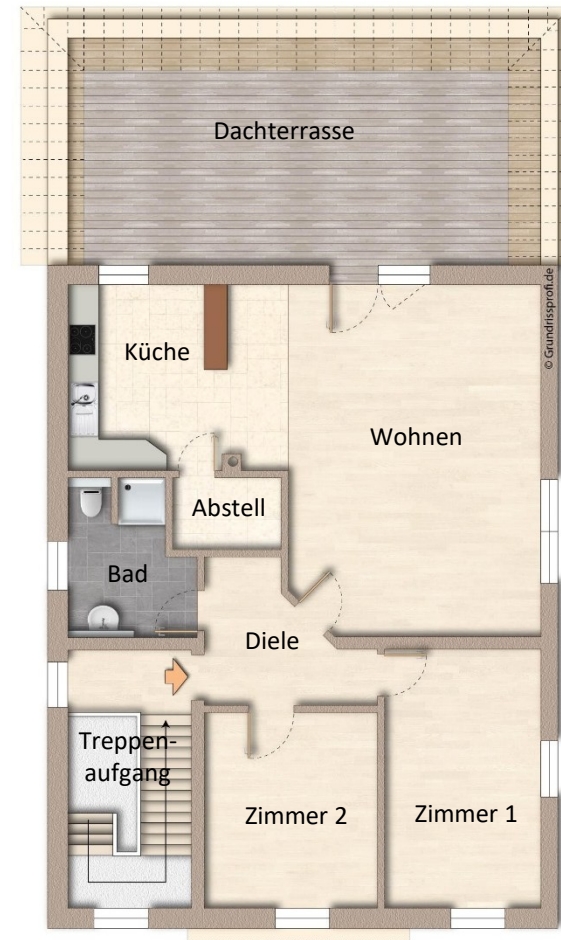
Bad OG

Der GRUNDRISS

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Die Wohn- und Nutzfläche

Erdgeschoss

Wohnen	ca. 37 m ²
Küche	ca. 26 m ²
Diele	ca. 17 m ²
Flur	ca. 6 m ²
Schlafzimmer	ca. 15 m ²
Kind/Arbeiten	ca. 12 m ²
Bad	ca. 9 m ²
Gäste-WC	ca. 3 m ²
HWR	ca. 9 m ²
Terrasse 25%	ca. 10 m ²

Summe ca. 144 m²

Gesamtwohnfläche ca. 252 m²

Obergeschoss

Wohnen	ca. 32 m ²
Küche	ca. 15 m ²
Zimmer 1	ca. 15 m ²
Zimmer 2	ca. 12 m ²
Bad	ca. 7 m ²
Flur	ca. 7 m ²
Eingangsbereich	ca. 7 m ²
Abstellraum	ca. 3 m ²
Dachterrasse 25%	ca. 10 m ²

ca. 108 m²

Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

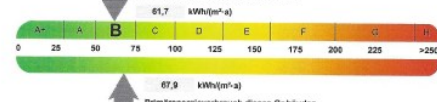
Registriernummer: SH-2025-005990281

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 14,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
61,7 kWh/(m²·a)



67,9 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

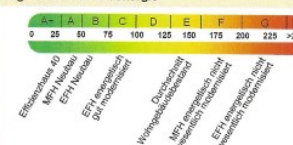
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 61,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis					
21.12.2021	25.04.2025	Erdgas E	1,10	42158	—	42156

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh
³ EPF: Endenergiefaktor, siehe Merkblattenergieausweis

Hofmann & Büchner AG, Verbrauchsspez. 8.2.8

Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden. Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen. Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat und Tat und Herz zu begleiten.

Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!

In Ahrensburg geboren und fest verwurzelt mit besten Verbindungen und einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet. Das ist Heitmann Immobilien. Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.



Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.