



IMMOFREUNDE

WWW.HYGGE-IMMOFREUNDE.DE  
INFO@HYGGE-IMMOFREUNDE.DE



**ERSTBEZUG! MODERNE  
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT  
FUSSBODENHEIZUNG UND RUHE**

**1800,00  
KALTMIETE P.M.**

TANNENECK 9  
24568 OERSDORF

M0006

# EIGENSCHAFTEN



IMMOBILIENART  
Doppelhaushälfte



KALTMIETE  
1.800 € p.M.



WOHNFLÄCHE  
CA. 109,85 m<sup>2</sup>  
(inkl. 3 m<sup>2</sup> (25%) der Terrasse)



ZIMMER  
3



BAUJAHR  
2026



Grundstück  
ca. 350 m<sup>2</sup>



DEIN HYGGE-BERATER

**Julian** Kienast



0155 6643 1963



julian@hygge-immofreunde.de



www.hygge-immofreunde.de

Warmmiete	1.960,00 €
Zustand	Neubau / Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Energieklasse	A+
Etagenzahl	2
PKW-Stellplätze	2
Mietkaution Wohneinheit	5.400,00 €

## ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	24,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart/Energieträger	Wärmepumpe/Strom	Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2025	Ausweis erstellt am	21.01.2026
Letzte Modernisierung	-	Ausweis gültig bis	20.01.2036
Energieausweistyp	Bedarfsausweis	Energie mit Warmwasser	ja



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE

# IMPRESSIONEN



Vorderansicht



Seitenansicht



Gartenansicht



Seitenansicht



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE



# IMPRESSIONEN



Gäste-WC



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Elternschlafzimmer

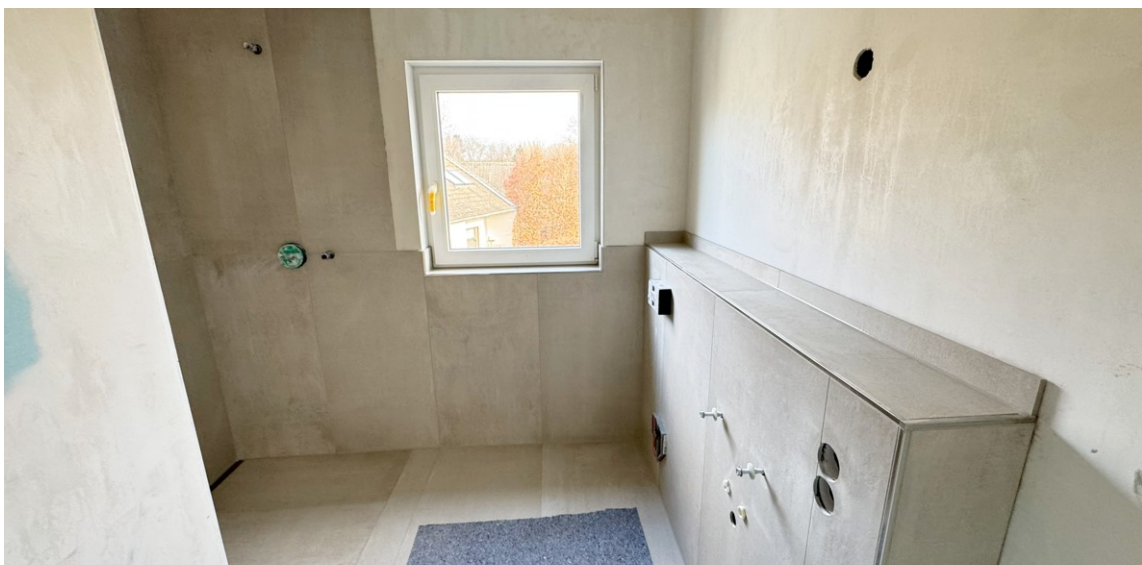


**HYGGE**  
IMMOFREUNDE

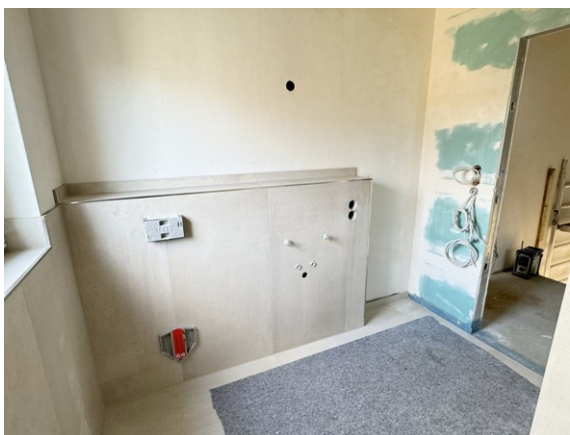
# IMPRESSIONEN



Kinderzimmer



Duschbad



Badezimmer mit großer Dusche



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE



# IMPRESSIONEN



zukünftige Treppe



zukünftige Küche



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE

# GRUNDRISSSE



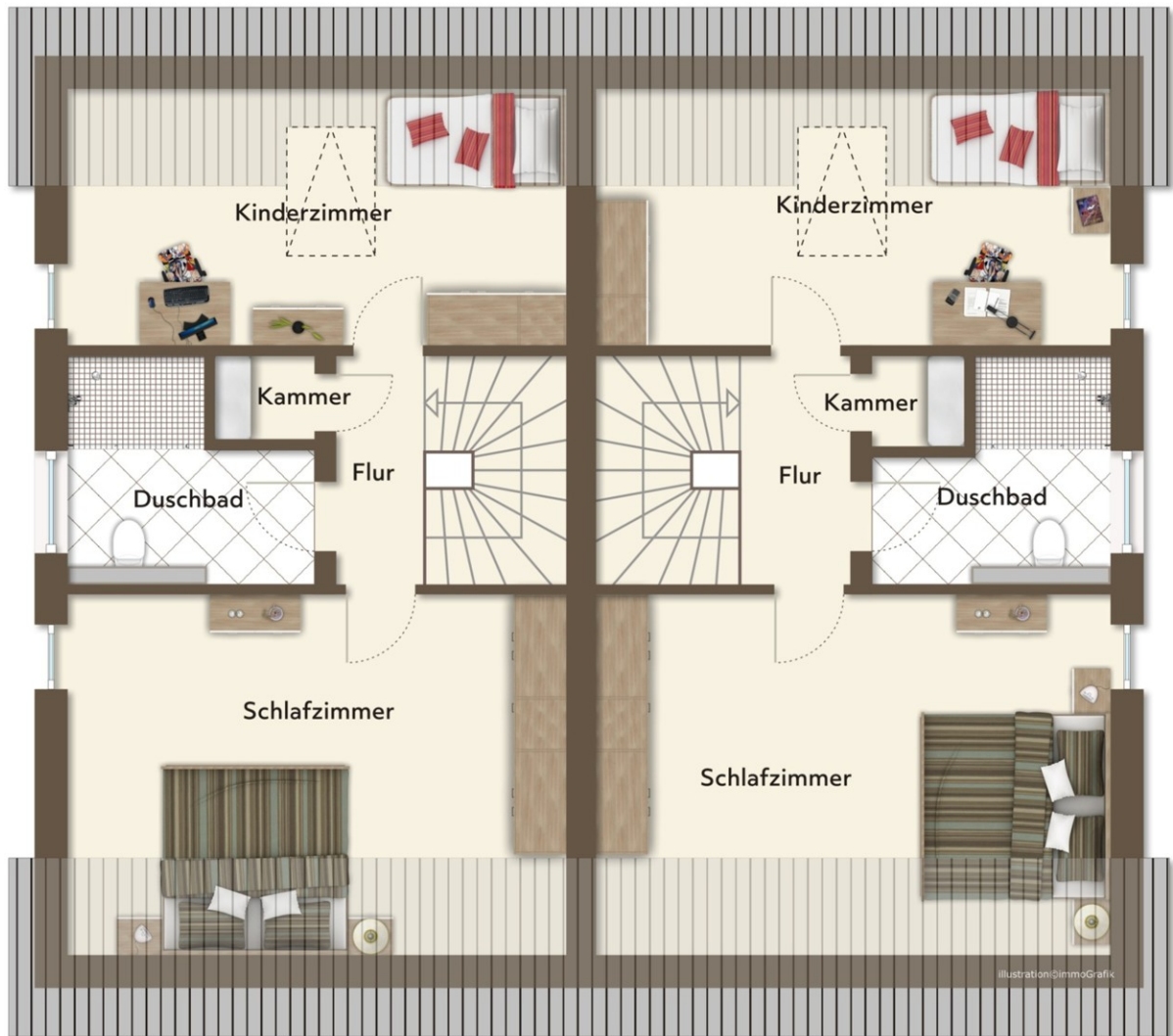
Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE

# GRUNDRISSSE



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE



# ÜBER DAS HAUS

## **Herzlich willkommen in Deinem neuen Zuhause! Garten, Ruhe und dennoch im Hamburger Speckgürtel**

Du bist auf der Suche nach einem Neubau bzw. Erstbezug? In einer ruhigen Wohngegend und mit PKW-Stellplätzen vor der Tür? Einem weitläufigen Garten? Fußbodenheizung und mehr? Dann bist du hier genau richtig.

Dieses Neubau-Doppelhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, kurz vor einem Wendekreis. Somit hast du keine Durchfahrtsstraße zu befürchten.

Über den Eingangsbereich erreichst du den Flur mit dem Zugang zum gut geschnittenen Gäste-WC, der Garderobe und der Abstellkammer. Darauf öffnet sich der wirklich großzügige Koch-, Ess- und Wohnbereich mit toller Fensterfront zum Garten. Hier findet sowohl ein größerer Esstisch als auch die gemütliche Couch ihren Platz. So kann gemeinsam gekocht und gelacht werden, perfekt für gemütliche Stunden.

Das Obergeschoss bietet dir zwei Schlafzimmer mit Platz für einen Kleiderschrank, Home Office-Bereich mit Schreibtisch und Kommoden.

Als Highlight steht das Duschbad mit einladender Dusche bereit. Zeitlose Farben und Größe harmonisieren hier hervorragend.

Vervollständigt wird diese Ebene durch den Zugang zum Spitzboden, welcher Platz und Staufläche bietet! - Der perfekte Kellerersatz.

Im Außenbereich wurden zur Straßenseite jeweils 2 Stellplätze je Wohneinheit geplant, so erreichst du entspannt dein neues Zuhause. Der Garten lässt dir Freiraum zur Entfaltung, je nachdem, ob du es eher bunt oder grün magst.

**Dieses Doppelhaus ist liebevoll geplant und schlau durchdacht. Hier lässt es sich gut leben. Wir freuen uns über deine Anfrage und machen gern mit dir einen Besichtigungstermin aus.**



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE

# ÜBER DAS HAUS

## Highlights

- sehr durchdachtes Design
- Fußbodenheizung auf allen Etagen (mit Einzelraumsteuerung)
- Anschlüsse für TV und Netzwerk vorhanden
- SmartHome (Homematic IP) in Teilbereichen bereits vorhanden
- 3fach verglaste Fenster
- große Duschen vorhanden
- geräumiges Gäste -WC
- offene Küche mit angenehmer Wohnatmosphäre
- großer Garten
- 2 PKW Stellplätze
- hochwertiger Vinylboden

## Sonstiges

Die Mindestmietzeit beträgt 2 Jahre. Die Nebenkosten sind aufgrund der Kalkulation erhoben worden und werden sich auf das tatsächliche Maß nach der ersten Abrechnungsperiode anpassen.



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE

# UMFELD & LAGE

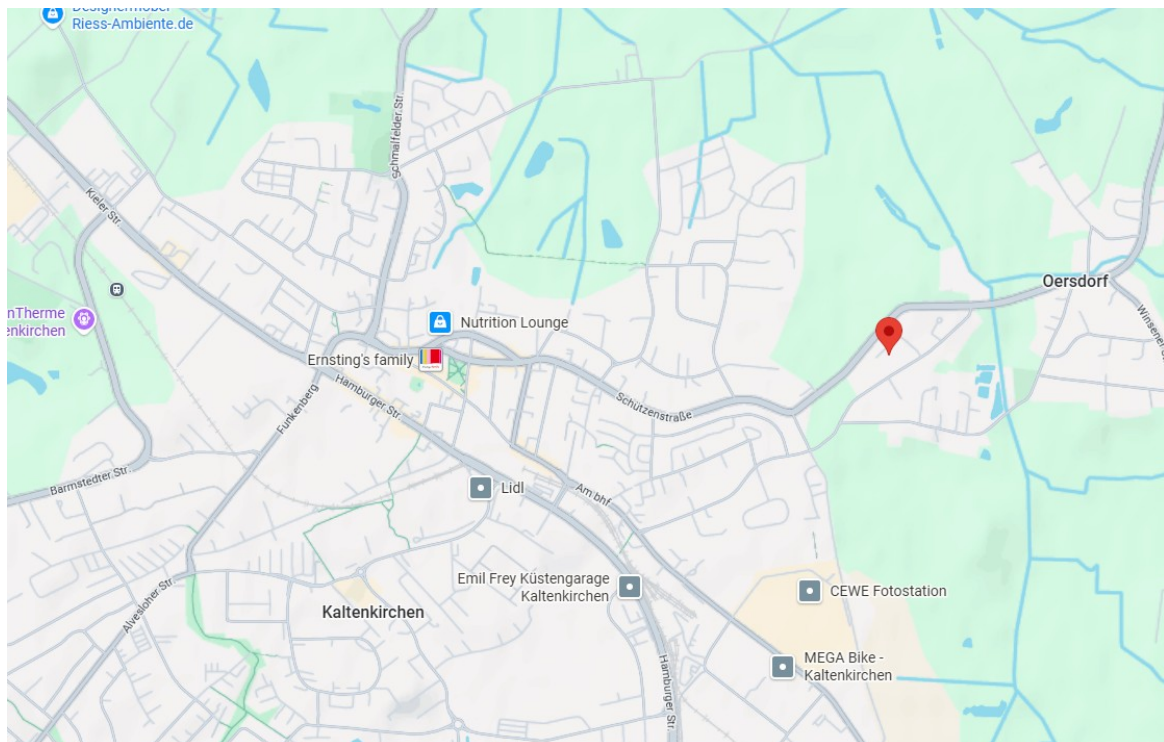
Die Gemeinde Oersdorf liegt im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein und hat über 800 Einwohner. Herausragend ist die sehr verkehrsgünstige Lage zur Metropolregion Hamburg und Lage im sogenannten Speckgürtel. Die verkehrstechnische Anbindung ist zum einen über die A7 realisiert, wodurch der (Arbeits-)Weg Richtung Hamburg aber auch zu den Meeren gut zu bewältigen ist.

Zum anderen ist durch die AKN und eine geplante Streckenerweiterungen des HVV (Hamburger Verkehrs Verbund) auch eine Alternative zum Auto gegeben.

Du findest im benachbarten Kaltenkirchen ein breites Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Schulformen. Auch private Schulbetreiber sind hier vertreten. Überdies sind zahlreiche Sportmöglichkeiten und mit der Holstentherme auch ein Schwimm- und Freibad vorhanden.

Auch beim Shoppen bleiben keine Wünsche offen: Neben den großen Einkaufshäusern XXXLutz und dodenhof befinden sich auch Geschäfte im Stadtzentrum. Zuletzt findest Du auf den Wochenmärkten Spezialitäten oder genießen einen Kaffee am Marktplatz.

Mehr zu Oersdorf findest Du unter <https://www.oersdorf.de/>



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE



# WIDERRUFSRECHT

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Hygge Immofreunde GmbH, Schulstraße 10, 24568 Kaltenkirchen (E-Mail: [info@hygge-immofreunde.de](mailto:info@hygge-immofreunde.de); Tel-Nr.: 04191 / 27 49 888) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ende der Widerrufsbelehrung.

## Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Hygge Immofreunde GmbH  
Schulstraße 10, 24568 Kaltenkirchen

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*):
  - Names des/der Verbraucher(s):
  - Anschrift des/der Verbrauchers(s):
  - Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier):
  - Datum:
- (\*) unzutreffendes streichen.

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber/Verbraucher

## Erklärung des Verbrauchers

Ich/wir verlange(n) ausdrücklich, dass Hygge Immofreunde GmbH vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt (§ 357 Abs. 8 BGB). Ich/wir stimme(n) ausdrücklich zu, dass Hygge Immofreunde GmbH vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch Hygge Immofreunde GmbH mein/unser Widerrufsrecht verliere(n) (§ 356 Abs. 4 BGB). Ich/wir bestätige(n), die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular erhalten zu haben.

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber/Verbraucher



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE

# INFORMATIONEN

## ENERGIEAUSWEIS:

Der Energieverbrauchsausweis des Objektes weist folgenden Endenergiekennwert auf:  
24,80 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

Das entspricht der Energieeffizienzklasse A+. Die Anlagentechnik ist aus dem Jahre 2026.

## GELDWÄSCHEGESETZ:

Als Immobilienmakler ist die Hygge Immofreunde GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

## HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen.

Trotz intensiver Prüfung können wir keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen.

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.

Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für unsere Courtage in voller Höhe.

Im Übrigen setzen wir Ihr Einverständnis voraus, dass wir bei der Aufnahme von Verhandlungen auch für Sie tätig sein dürfen. Ist Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, haben Sie uns dieses unverzüglich, spätestens innerhalb von 5 Tagen, mitzuteilen und nachzuweisen. Ansonsten betrachten wir unser Angebot als Erstnachweis.

## GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:

Mit diesem Exposé bieten wir, die Hygge Immofreunde GmbH, Ihnen unsere Dienste an. Durch Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit uns zustande. Sofern es durch unsere Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag (Miet-/ Kaufvertrag) kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines Wohnraummietvertrages keine Maklercourtage
- eines Gewerbemietvertrages die im Exposé angegebene Maklercourtage
- eines Kaufvertrages

die im Exposé angegebene Maklercourtage an die Hygge Immofreunde GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

## DATENSCHUTZERKLÄRUNG:

Unsere Datenschutzerklärung

finden Sie auf <https://www.hygge-immofreunde.de/datenschutz>



**HYGGE**  
IMMOFREUNDE