

Lütjensee

Hochwertig und naturnah Wohnen in Seenähe

Objektnummer: 24197002

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 312 m²

Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Auf einen Blick

Objektnummer	24197002
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	98.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Die Immobilie



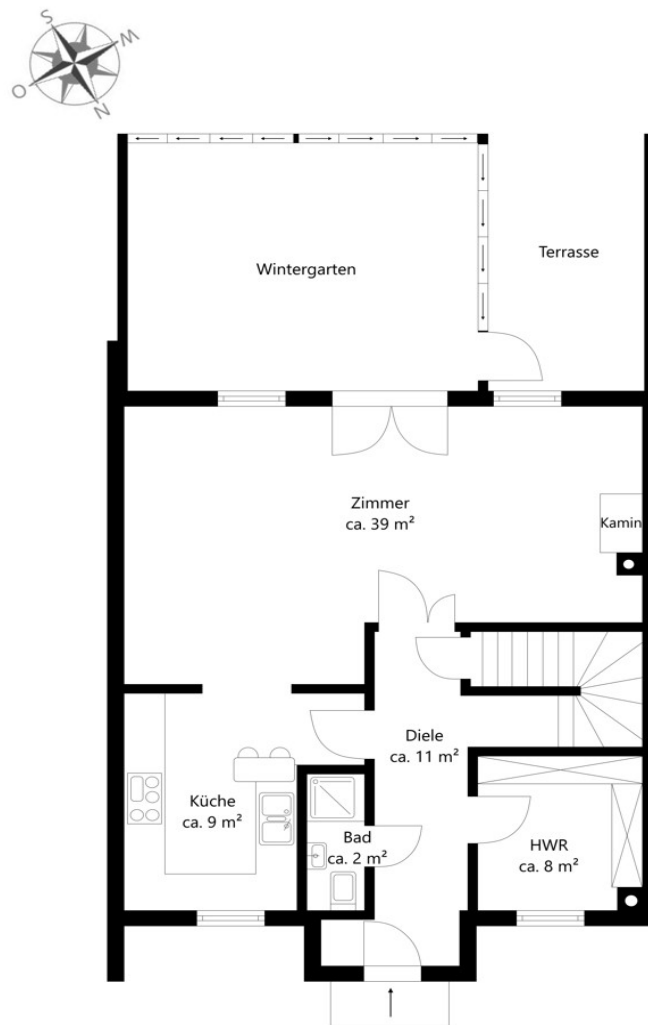
Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

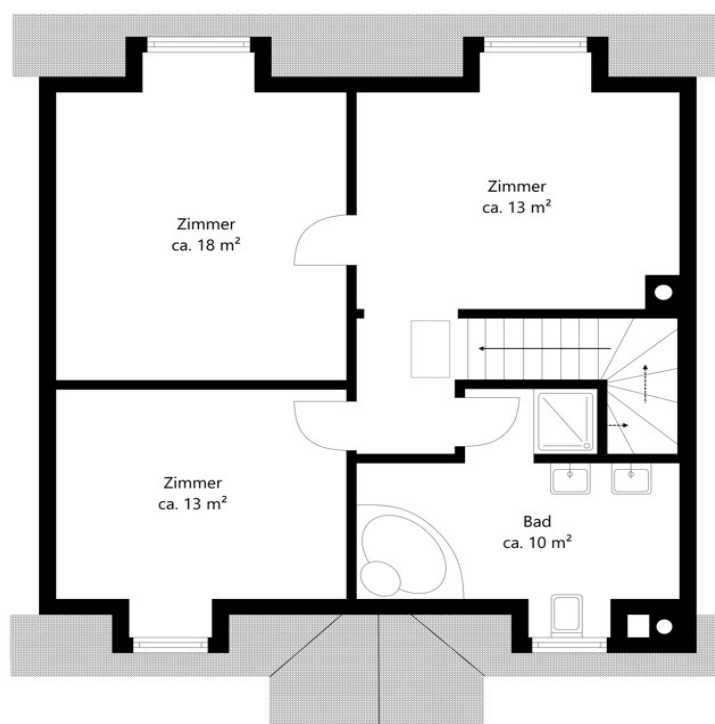
Die Immobilie

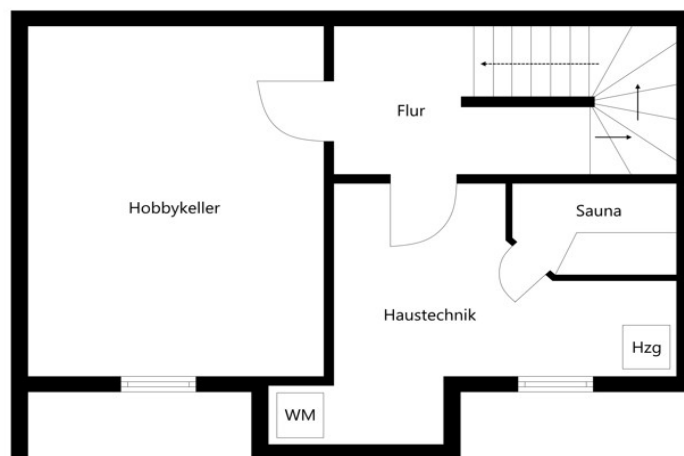


Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

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: 24197002 - 22952 Lütjensee

Ein erster Eindruck

Dieses harmonisch eingebettete Reihemittelhaus bildet zusammen mit insgesamt vier Reihenhäusern aus dem Baujahr 2003 ein hochwertiges Ensemble in direkter Seenähe. Die Immobilie überzeugt mit 4,5 Zimmern, welche sich auf ca. 126 m² Wohnfläche verteilen. Die geräumige Diele gibt den Blick durch eine Glastür frei in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich besticht durch einen eingefassten Kamin, der in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Ein vorgelagerter Kalt-Wintergarten wurde so filigran gestaltet, dass die Sichtachse in den geschützten Garten erhalten bleibt. Gleichzeitig ist ein wundervoller Raum im Freien entstanden, der bei norddeutschem Wetter gut genutzt werden kann und sich bei Bedarf öffnen lässt. An den Essbereich schließt sich die offene Küche an. Weiße Fronten, eine schwarze Arbeitsfläche und hochwertige Einbaugeräte lassen hier keine Wünsche offen, bieten viel Staufläche und praktische Arbeitsabläufe. Ein zusätzlicher Sitzplatz eignet sich zum schnellen Frühstück oder eine kleine Pause zwischendurch. Das Erdgeschoss bietet darüber hinaus ein Gäste-Duschbad sowie einen weiteren Raum, welcher derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Eine Nutzung als Home-Office wäre hier ebenso denkbar. Das Obergeschoss überzeugt mit drei gut geschnittenen Zimmern. Derzeit wurde ein Zimmer zum Flur offen gestaltet und bietet zudem Zugang zu dem hinteren Zimmer. Eine Umgestaltung zu drei abgeschlossenen Zimmern wäre hier mit geringem Aufwand möglich. Alle Zimmer wurden mit einer Gaube versehen, so dass eine gute Belichtung und ein großzügiges Raumgefühl gegeben sind. Das große Vollbad verfügt über eine Eckbadewanne, eine separate Dusche und zwei Waschbecken, so dass ein guter Start in den Tag gelingt. Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss wurde hinsichtlich verschiedener Anschlüsse und mit zusätzlichen Dachflächenfenstern vorbereitet, so dass hier mit wenig Aufwand weitere Nutzfläche, zum Beispiel für ein Home-Office, geschaffen werden kann. Die Immobilie ist teilunterkellert. In einem Kellerraum wurde neben der Haustechnik und dem Waschmaschinenanschluss eine Sauna untergebracht. Der zweite Kellerraum bietet sich als Hobbykeller an und bietet wertvolle Staufläche. Neben dem Wintergarten befindet sich ein nicht überdachter Terrassenanteil. Hier bietet ein Schuppen Stauraum für Gartengeräte. Der pflegeleichte Garten ist komplett eingefriedet und begrünt, Erholung im eigenen Garten und eine sorgenfreie Abwesenheit im Urlaub lassen sich so wunderbar vereinen. Ihre Pkw's parken Sie in der Remise im vorderen Grundstücksbereich, dort befindet sich zudem ein weiterer, eigener Abstellraum für Ihre Fahrräder oder Freizeit-Zubehör. Überzeugen Sie sich von dieser Wohlfühl-Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Ausstattung und Details

- * Kamin
- * Moderne hochwertige Küche
- * Hochgesetzter Backofen und Dampfgarer
- * Marmorarbeitsplatte
- * Solariux- Glashaus mit transparentem Terrassendach sowie senkrechten Glaselementen
- * Unterglas-Markise
- * Carportanlage
- * Glasfaseranschluss

Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Alles zum Standort

Lütjensee liegt im Herzen der Stormarnschen Schweiz und ist bekannt als ausgezeichnete und bevorzugte Wohnadresse. Idyllisch eingebettet zwischen Seen, Waldgebieten und hügeligen Wiesen verfügt Lütjensee über einen sehr hohen Freizeitwert und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Wanderungen ein. Die Gemeinde zählt etwa 3.450 Einwohner, die Ortsteile Dwerkatzen und Bollmoor gehören ebenfalls zur Gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Biohof, Bäckerei etc.) und vielfältige Geschäfte sind direkt in Lütjensee vorhanden. Ein Wochenmarkt findet donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr statt und bietet regionale Produkte an. Auch befinden sich sämtliche Ärzte, eine Apotheke, eine Post, weitere Dienstleister und Tankstellen vor Ort. Die Städte Ahrensburg und Trittau mit ihrer guten Infrastruktur liegen in der Nähe und runden das Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, weiterführenden Schulen, Ärzthäusern, Spezialkliniken und vielem mehr ab. Lütjensee bietet neben einem ausgedehnten Rad- und Wanderwege-Netz, einem Klettergarten, Sportanlagen und Möglichkeiten zum Golfen und Reiten in unmittelbarer Umgebung auch verschiedene Restaurants mit Blick auf den See. Ein Kindergarten sowie die Grundschule sind nur wenige Minuten entfernt und zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Sämtliche weiterführende Schulen sind wahlweise in Trittau, Großhansdorf oder Ahrensburg vorhanden und mit dem Schulbus gut zu erreichen. Mit dem Pkw benötigen Sie über die Autobahn (A1) nur jeweils ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt oder an die Strände der Ostsee.

Objektnummer: 24197002 - 22952 Lütjensee

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 98.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24197002 - 22952 Lütjensee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com