

Kröppelshagen-Fahrendorf

# Liebenswertes Nest auf großem Grundstück!

Objektnummer: 25028471



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

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.054 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

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

Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25028471
Wohnfläche	ca. 101 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	224.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953



Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

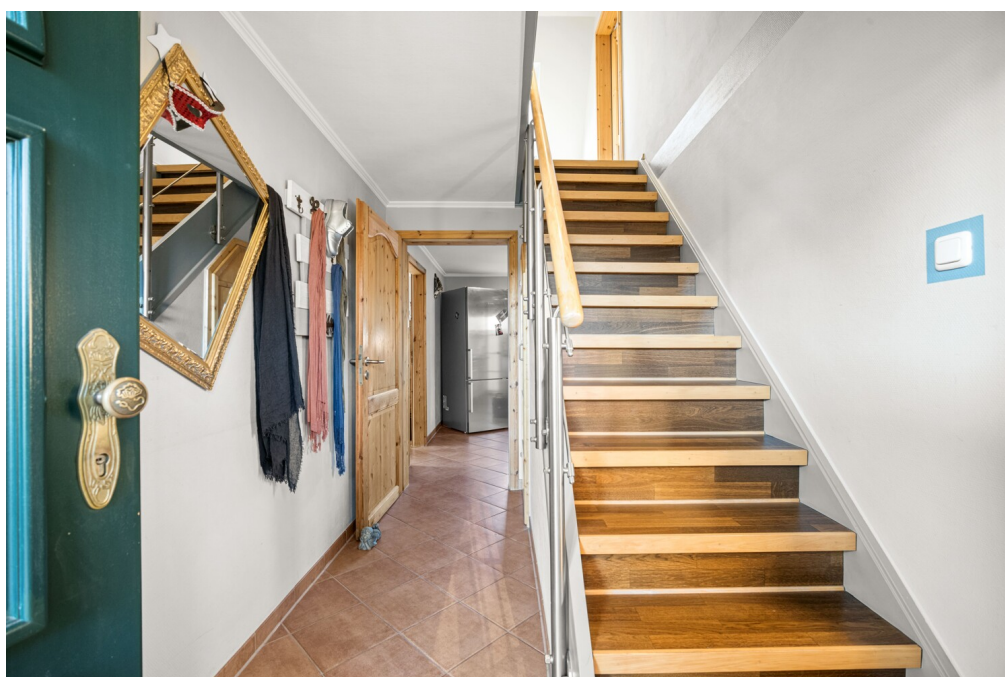
## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

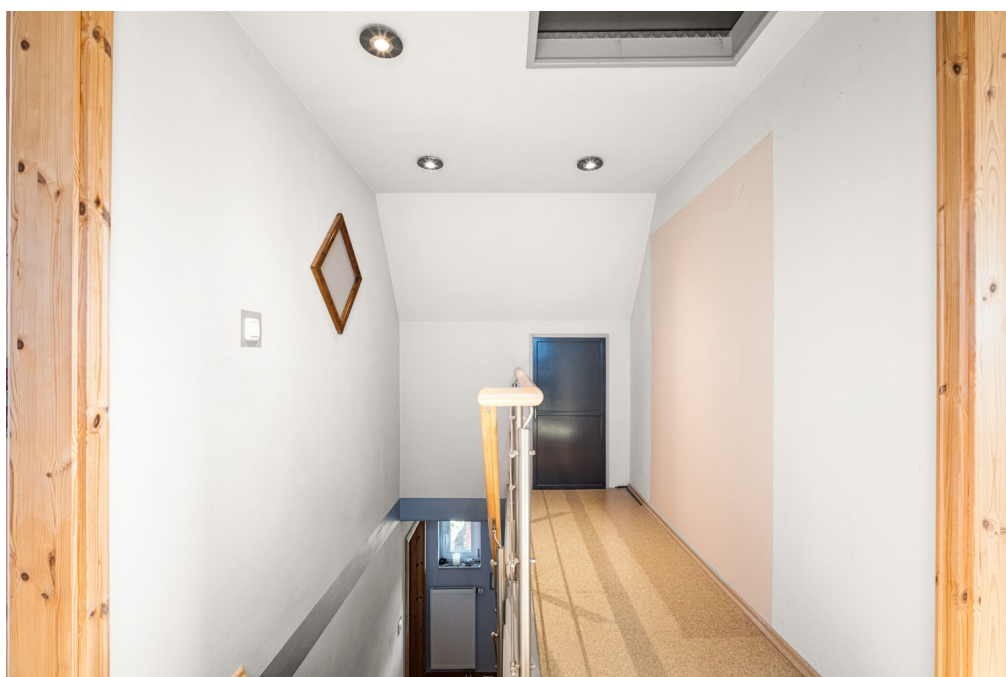
## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie



Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[nicole.luebke@von-poll.com](mailto:nicole.luebke@von-poll.com)

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



Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

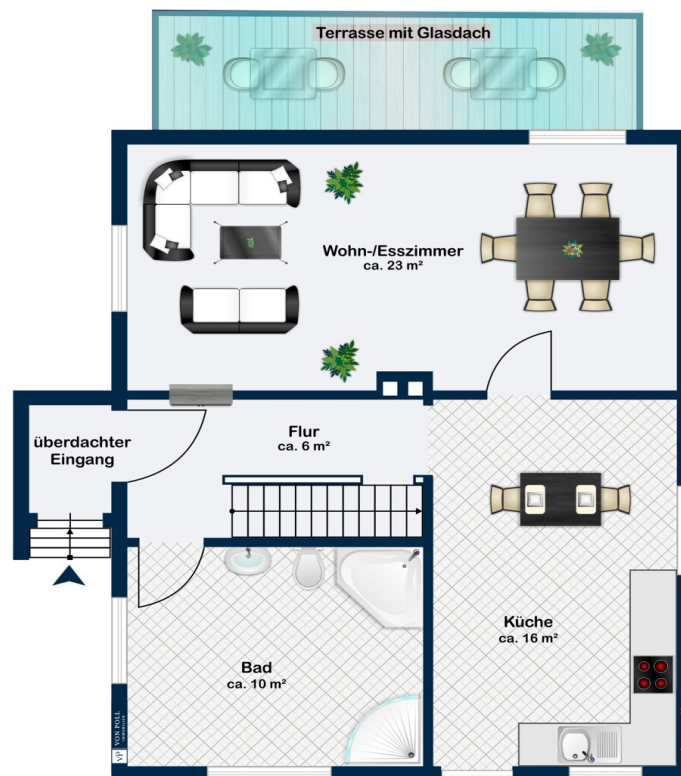
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

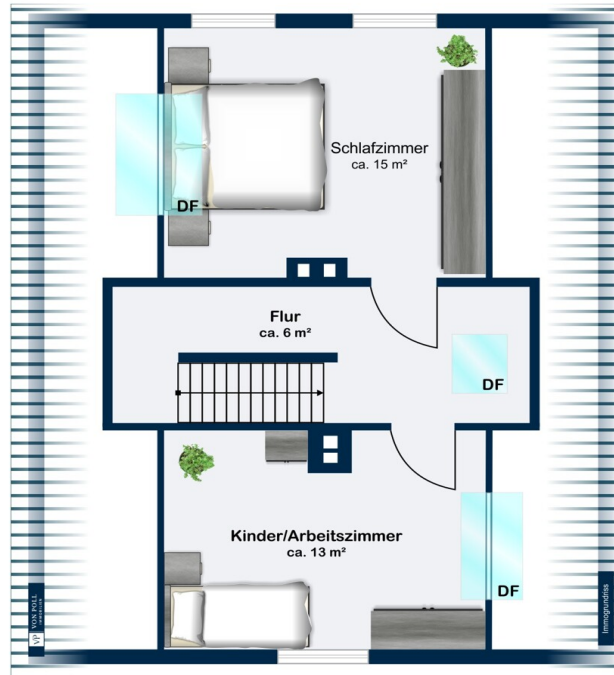
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

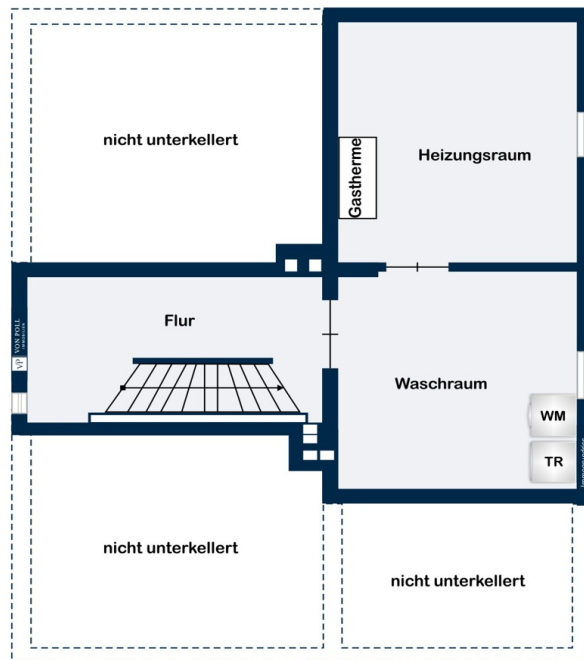
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## 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: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Einfamilienhaus bietet Ihnen eine ideale Kombination aus naturnaher Wohnlage und einem weitläufigen Grundstück von über 1.000 m<sup>2</sup>. "Ihr neues Zuhause" wurde seit dem Jahr 2000 liebevoll modernisiert sowie saniert, sodass Sie heute eine attraktive Wohnatmosphäre auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorfinden. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Erreichbarkeit des Sachsenwaldes, was diese Lage besonders für Naturfreunde und Familien interessant macht.

Das Objekt verfügt über insgesamt vier helle Räume, die sich auf zwei Schlafzimmer, einen Wohnbereich sowie eine Küche erstrecken. Die hochwertige Nolte-Einbauküche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und bildet gemeinsam mit dem großzügigen Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Die offene und freundliche Gestaltung schafft ein angenehmes Ambiente für alltägliche Familienaktivitäten. Bei Bedarf kann das Wohnzimmer wieder in zwei separate Räume getrennt werden, so dass ein weiterer Rückzugsort entsteht. Weiter besteht die Möglichkeit einen Kamin zu installieren, der auch an kühlen Tagen für ein wohliges Gefühl sorgt.

Ein Badezimmer mit Dusche und Wanne verfügt ebenso wie das Wohnzimmer über eine komfortable Fußbodenheizung. Im Obergeschoss sorgt ein Bodenbelag aus Kork für ein angenehmes Wohngefühl. Die verlegten Fußböden, der Einbau von neuen Fenstern, moderne Elektroinstallationen und die zeitgemäße Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 gewährleisten einen hohen Wohnkomfort und einen effizienten Energieverbrauch. Ergänzend wurde das Dach im Jahr 2006 neu eingedeckt und gedämmt, während auch die Außenwände von innen zusätzlich isoliert wurden.

Der erstellte Energieausweis spiegelt die genannten Investitionen nicht wieder. Um einen B/C-Wert zu erreichen, kann perspektivisch über den Einbau einer Luftwärmepumpe nachgedacht werden.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen im Dachboden als Stauraum. Der Keller teilt sich wie folgt auf: Flur, Stauraum mit Gastherme und Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Für Sonnenschutz und Privatsphäre sind alle Fenster mit Außenjalousien ausgestattet. Die grünen Laufschiene und Kästen der Außenjalousien unterstreichen das harmonische Gesamtbild, das sich auch in der farblich passenden Haustür und den Dachpfannen widerspiegelt.

Vom Wohnzimmer aus treten Sie auf die mit einem Glasdach geschützte Terrasse. Unabhängig vom Wetter ermöglicht dieser Bereich einen Aufenthalt über den Sommer hinaus. Eine gelungene Investition in Kombination mit der neuen Pflasterung. Der große, liebevoll angelegte Garten mit Blumen und Stauden eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Hobbygärtner und bietet Kindern viel Platz zum Spielen im Grünen.

Ein weiteres Highlight: Eine Werkstatt und ein Pkw findet Platz in einem Nebengebäude.

Das "neue Zuhause" ist optimal geeignet für kleine Familien oder Paare, die den Einklang aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung suchen. Die umfassenden Modernisierungen und die ruhige, grüne Lage am Naturschutzgebiet bilden eine attraktive Grundlage.

Kontaktieren Sie uns gern, um weitere Informationen zu erhalten oder einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Ausstattung und Details

Ausstattung/Besonderheiten:

- Saniert und modernisiert ab 2000
- gute 1000 m<sup>2</sup> Grundstück
- naturnahe Lage am Naturschutzgebiet
- Gasheizung aus 2021
- Dach aus 2006 mit Dämmung
- Fußböden neu
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Badezimmer
- Außenwände innenliegend gedämmt
- Elektrik modernisiert
- 3-fach verglaste Fenster
- Außenjalousien
- Teilkeller
- Drainage 2002
- Glasdach über der Terrasse aus 2021
- Pflasterung im Garten neu
- Nebengebäude mit Garage
- Kamin möglich
-

Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage von Kröppelshagen-Fahrendorf – einer beliebten Gemeinde am westlichen Rand des Herzogtums Lauenburg in Schleswig-Holstein. Die dörfliche und von überwiegend Einfamilienhäusern geprägte Wohngemeinde mit über 1.350 Einwohnern ist ideal für Paare, Berufspendler und Familien. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, die Ruhe und Geborgenheit.

Güter des täglichen Bedarfs erhalten Sie in kurzer Entfernung in den angrenzenden Gemeinden Dassendorf, Eschburg, Börnsen oder Aumühle. Ein Kindergarten und Jugendtreff befindet sich direkt im Ort, die Grundschule im benachbarten Ort Eschburg. Auch weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarorten Wentorf, Reinbek und Geesthacht.

Kröppelshagen-Fahrendorf und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Tennis, Reiten, Golf, Rad-, Jogging- und Spazierstrecken. Der Sachsenwald, ein beliebtes Naherholungsgebiet, befindet sich quasi vor der Haustür. Ausgiebige Spaziergänge und ausgedehnte Gassirunden sind nur ein Auszug der vielen Möglichkeiten. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körner Haus bietet facettenreiche Aktivitäten an – suchen Sie sich eines der vielen Optionen aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 35 Minuten. Alternativ bringt Sie die S-Bahn vom nahegelegenen P+R-Parkplatz in Hamburg-Bergedorf bequem und schnell in die Hansestadt. Zum Bergedorfer Bahnhof benötigen Sie ca. 20 Minuten mit dem Bus oder Sie fahren zum S-Bahnhof nach Aumühle. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 224.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25028471 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek  
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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