

Aumühle

# Einmalige Gelegenheit: 20% Preisreduzierung!

Objektnummer: 25028453



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

KAUFPREIS: 1.269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.330 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

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

Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25028453       |
| Wohnfläche   | ca. 303 m²     |
| Dachform     | Satteldach     |
| Zimmer       | 8              |
| Schlafzimmer | 5              |
| Badezimmer   | 3              |
| Baujahr      | 1974           |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.269.000 EUR                                                            |
| Haus                       | Villa                                                                    |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                   |
| Nutzfläche                 | ca. 127 m²                                                               |
| Ausstattung                | Sauna, Kamin                                                             |

Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 155.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.12.2031       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Die Immobilie



Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
anke.muttschall@von-poll.com

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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

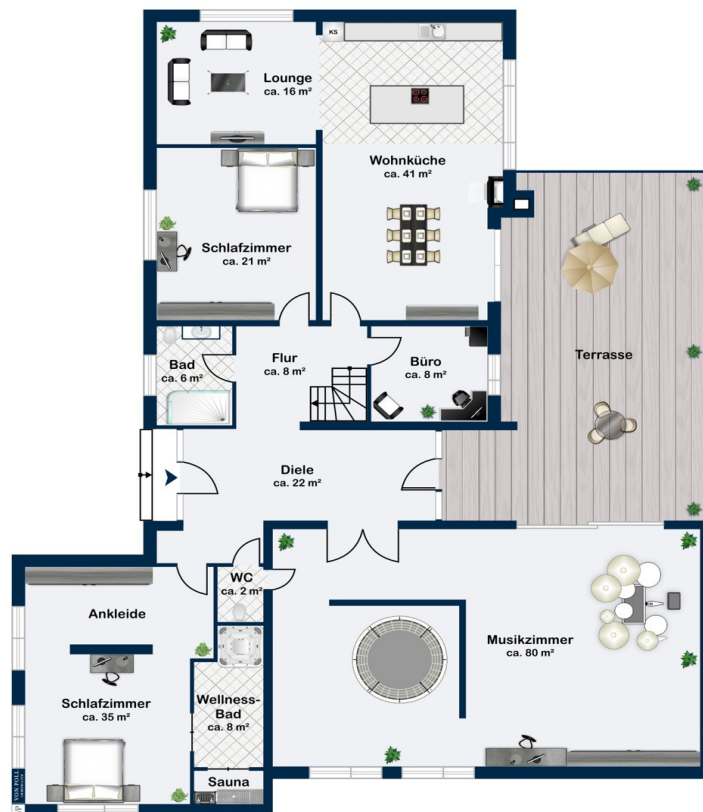
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

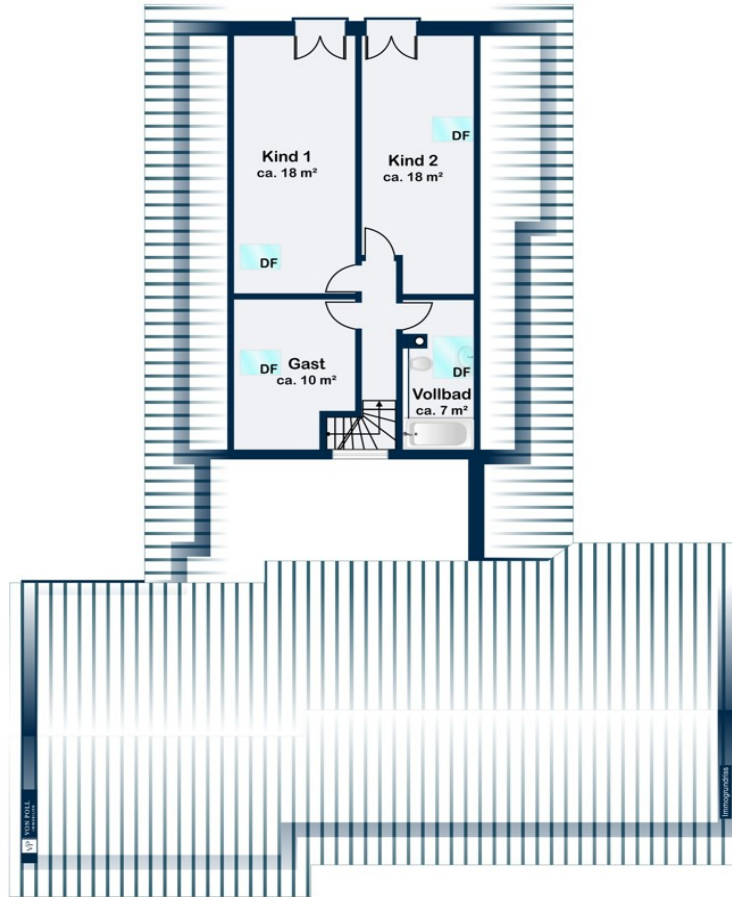
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

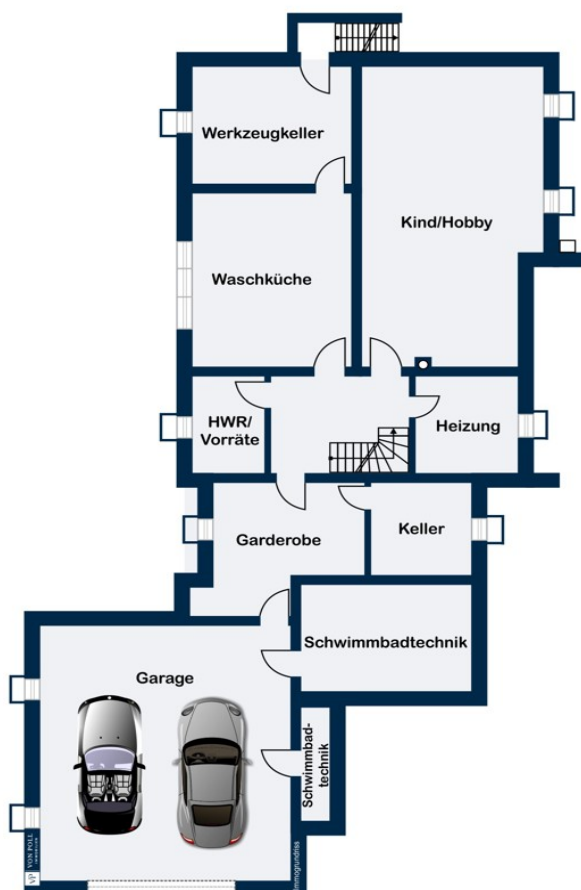
Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## 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: 25028453 - 21521 Aumühle

## Ein erster Eindruck

Das ist Ihre Chance: Der Preis wurde um mehr als 20% auf jetzt € 1.269.000,00 reduziert.

Wir freuen uns, Ihnen diese luxuriöse Immobilie zu diesem stark reduzierten Preis anbieten zu können. Zögern Sie nicht uns umgehend zu kontaktieren.

Dieses einmalige Wohnensemble mit ca. 303 m<sup>2</sup> präsentiert sich als ideales Familienidyll. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume sind „Wohnen und Arbeiten“ sowie das Zusammenleben von Jung und Alt unter einem Dach interessante Optionen.

Die Außenanlage überzeugt durch ihren minimalistischen Stil. Alles ist durchdacht und auf klare Formen reduziert. Modern und elegant! Das nach Westen ausgerichtete Grundstück mit seiner großen Südwest-Terrasse und dem imposanten Außenkamin lädt zum Genießen und Entspannen ein. Ein idealer Platz für die ganze Familie! Das gesamte Haus besticht durch eine optimale Raumaufteilung, viel Licht und wandelbare Räume. Viele Highlights wie das neue Bad en Suite mit exquisiter Sauna und XXL-Dusche, der große Kinoraum mit originalen Kinostühlen oder das im Boden eingelassene Trampolin – um nur einige zu nennen – bereichern das Haus.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete, L-förmige Wohnbereich mit separater Lounge-Ecke und Wohnküche mit Kochinsel. Er ist modern, praktisch und multifunktional. Hier verbindet sich Kochen mit Wohnen, es entsteht Struktur und der Raum wird schnell zum Mittelpunkt des Miteinanders. Am langen Esstisch findet die ganze Familie Platz.

Ein stilvoller Kamin sorgt für knisternde Wohlfühlwärme. Die große Fensterfront mit Terrassentür schafft eine nahtlose Verbindung zur Terrasse und verbindet den Innen- und Außenbereich auf wunderschöne Weise. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick in den Garten. Eine charmante Holzterrasse führt ins  
Eine große Doppelgarage mit neuem Rolltor und Wallbox, die direkt ins Kellergeschoss führt, komplettiert dieses Angebot.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Haus in bevorzugter Lage vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Ausstattung und Details

Sanierung/Modernisierung 2017 - 2023

- Fenster
- Elektrik
- Wasserleitungen
- Dampfsperre
- Heizkörper
- Heizungsanlage (Gasbrennwertanlage/Frischwasserspeicher)
- Bäder
- Küche
- Wände verputzt
- Fußboden
- Wellnessbad mit Sauna und XXL- Dusche
- Musikzimmer / Fitnessstudio, Atelier etc.

Ausstattung:

gerne geben wir hier zu weitere Informationen!



Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Alles zum Standort

Aumühle liegt im Herzen des Sachsenwaldes. Mit ca. 3.000 Einwohnern versteht sich die Gemeinde heute als moderner Ort, der einerseits eindrucksvolle Idylle und Beschaulichkeit bietet, andererseits über eine vorzügliche Infrastruktur verfügt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus herrschaftlichen Villen und schönen Einfamilienhäusern. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken erreicht man im Ort.

Freizeitmöglichkeiten wie nahe gelegene Golf-, Tennis- und Reitvereine sind mit dem Fahrrad, ÖPNV oder dem PKW schnell erreichbar. Das Naherholungsgebiet des Sachsenwaldes lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Joggingrunden ein. In Aumühle gibt es eine Grundschule und Kindergärten. Die weiterführenden Schulen in den Nachbargemeinden Reinbek, Wentorf oder Bergedorf sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die gute Anbindung zu den Autobahnen A24 (Hamburg-Berlin) und A1 (Bremen-Lübeck) macht den Ort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Hamburger Innenstadt innerhalb von 25 Autominuten. Die S-Bahnstation Aumühle ist in ca. fünfzehn Minuten Fußweg erreichbar, eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn benötigt man 30 Minuten in die Hamburger City.

Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25028453 - 21521 Aumühle

## 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)