

Güster

... in nur wenigen Minuten sind Sie am See! – Familienhaus mit Naturgrundstück!

Objektnummer: 25028466



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 926 m²

Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

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

Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Auf einen Blick

Objektnummer	25028466
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	170.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

www.von-poll.com

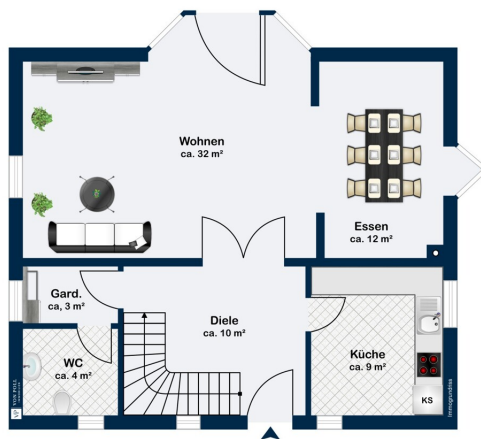
Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

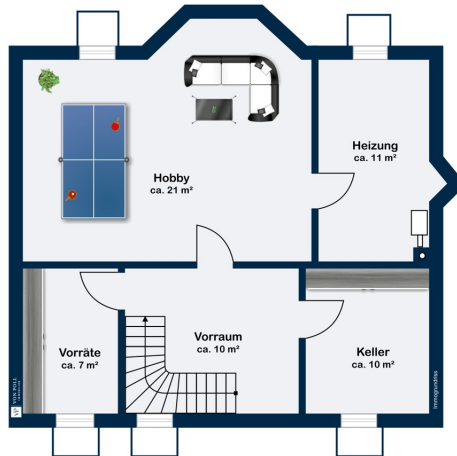
Die Immobilie



Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

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: 25028466 - 21514 Güster

Ein erster Eindruck

... in nur wenigen Minuten bis zum See!

Unser 1996 erbautes Familienhaus steht auf einem ca. 926 m² großen Eckgrundstück. Die ca. 114 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen.

Das traditionell und massiv gebaute Architektenhaus wurde mit roten Verblendsteinen verklindert und verfügt über sogenannte englische Giebel sowie isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden.

Sowohl die auf dem Dach montierte Solarthermie als auch der wasserführende Kamin tragen zu den niedrigen Energie- und Heizkosten des Hauses bei. Zusätzliche elektrische Energie wird über das installierte Balkonkraftwerk gewonnen – ein pfiffiges Konzept! Bei Bedarf kann auch das bereits getrocknete und gespaltene Feuerholz übernommen werden, das für wohlige Wärme sorgen wird.

Sie gelangen zunächst in die geräumige Diele. Von dort aus führt eine schöne Holzterasse ins Obergeschoss und eine Betontreppe in den Keller.

Die Küche ist mit allen Raffinessen ausgestattet und bietet die Möglichkeit, eine Frühstücksecke einzurichten.

Das Herzstück des Hauses ist der äußerst großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinem kleinen Schmuckerker. Der gesamte Wohn- und Essbereich beeindruckt durch große Fensterfronten, die viel natürliches Licht hereinlassen. Von hier aus haben Sie einen tollen Blick auf die Terrasse. Zentraler Punkt des Wohnbereichs ist der moderne, wassergeführte Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Im Essbereich ist Platz für einen großen Esstisch, an dem sich die ganze Familie trifft. Ein kleines Duschbad und eine Garderobe runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Wannenbad noch drei weitere Schlafzimmer, wovon zwei Zimmer sogar Zugang zum Balkon haben.

Eines der Kinderzimmer verfügt über eine Raumsparterre mit direktem Zugang zum Spitzboden, sodass dort weiterer Spielraum entstanden ist. Der Keller hat eine Stehhöhe von ca. 2,20 m und verfügt neben der Waschküche über einen Haustechnikraum, einen Abstellraum sowie einen großen Hobby- oder Partyraum.

Eine integrierte Infrarotsauna sorgt für Entspannung und Wohlbefinden nach einem

langen Tag.

Das absolute Highlight im Außenbereich ist ein Badefass mit Holzheizung im Garten. Hier können Sie zu jeder Jahreszeit entspannen und die Seele baumeln lassen.

Eine Garage und ein Carport vervollständigen das Angebot.

Der große Garten bietet Platz für ein wahres Kinderparadies oder für entspannte Stunden in der Natur. Das Besondere aber ist: Bis zum See sind es nur wenige Gehminuten.

Genießen Sie Ihren nächsten Sommer in Güster!

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Details zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Ausstattung und Details

- Solarthermie
- beheizbares Holzfass im Garten
- wasserführender Kamin
- Infrarotsauna
- Rollläden

Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Alles zum Standort

Unser Familienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im idyllischen Ort Güster, einem charmanten Dorf mit ca. 1.300 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Umgeben von Wäldern, und Feldern bietet das Wohnumfeld ideale Voraussetzungen für Erholung, Güster zählt zu den beliebten Wohnlagen für Familien und Ruhesuchende, die Wert auf ein ländliches Lebensumfeld mit guter Anbindung legen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in den nahegelegenen Orten Büchen und Mölln. Beide Städte sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.

Dank seiner unmittelbaren Anbindung an die A24 erreicht man die Hauptstadt Berlin mit dem Auto in gut zwei Stunden und die Hansestadt Hamburg in rund 35 Minuten. Eine gute Bahnanbindung wird auch über das nahe gelegene Büchen gewährleistet. Zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt die Fahrzeit gerade einmal rund 30 Minuten.

Hauptattraktion des Ortes ist der sogenannte Prüßsee, der sich aus mehreren miteinander verbundenen Baggerseen zusammensetzt und ca. 130 Hektar groß ist. Er liegt in unmittelbarer Nähe des Elbe-Lübeck-Kanals und ist ein beliebtes Ausflugsziel mit Campingplätzen, einem Sandstrand auf einer künstlichen Badeinsel, gastronomischen Angeboten und zahlreichen Möglichkeiten für Wassersport wie Schwimmen, Paddeln und Segeln. Der Sportboothafen bietet Platz für Zahlreiche Motorboote.

Nicht zuletzt wegen der Sandstrände wird auch liebevoll von der "Costa Güster" gesprochen.

Objektnummer: 25028466 - 21514 Güster

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 170.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. **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: 25028466 - 21514 Güster

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com