

Brunstorf

# Ankommen-Wohlfühlen-Bleiben

Objektnummer: 26028502



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

**KAUFPREIS: 424.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 396 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf**

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

**Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26028502</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>424.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>		

Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	128.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

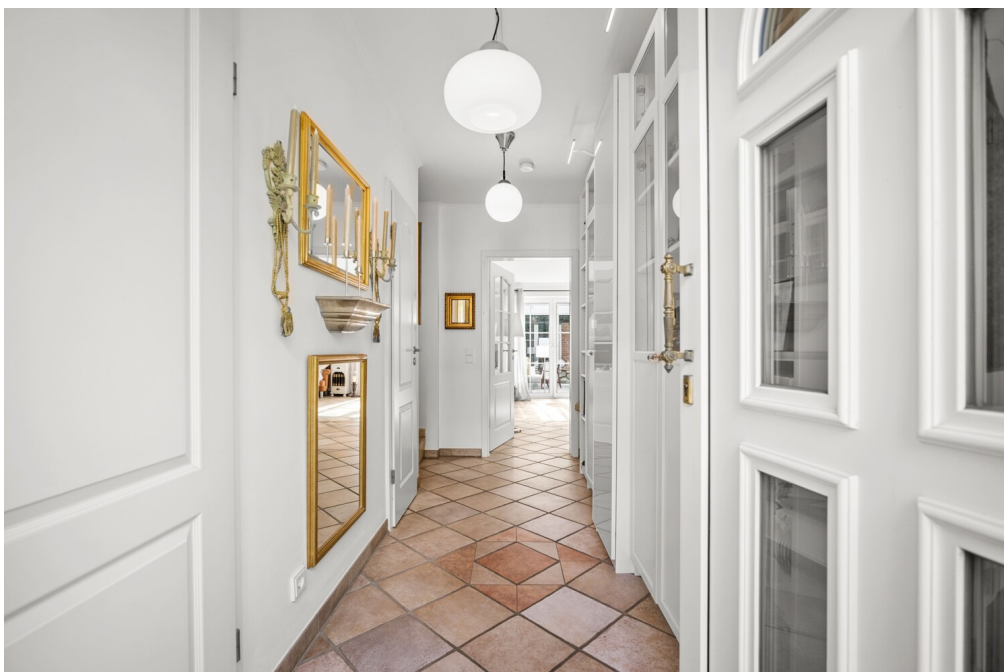
Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



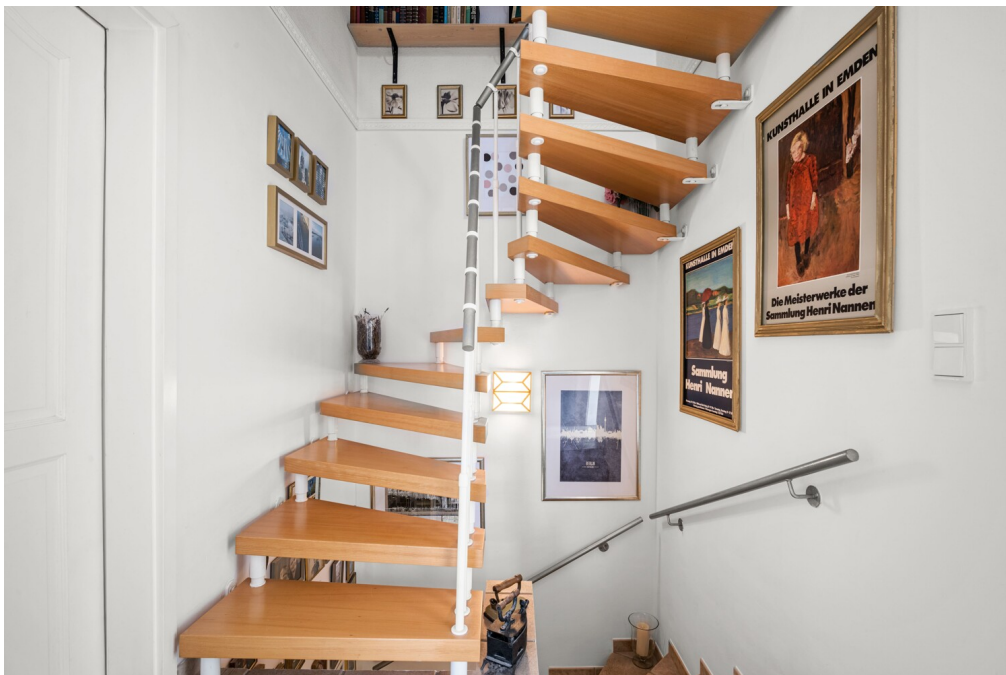
Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## Die Immobilie

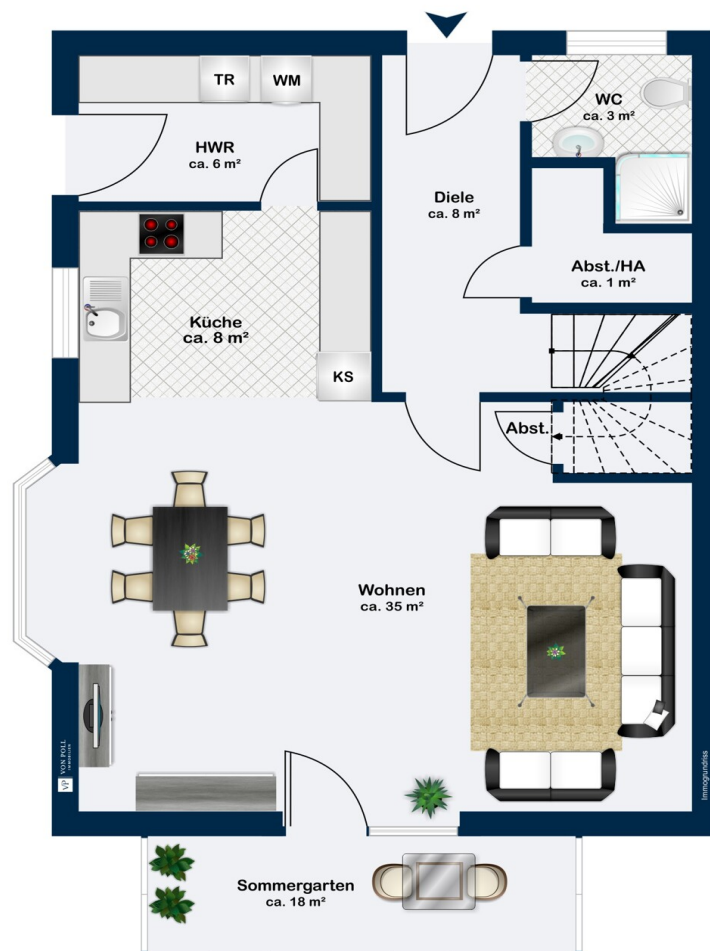


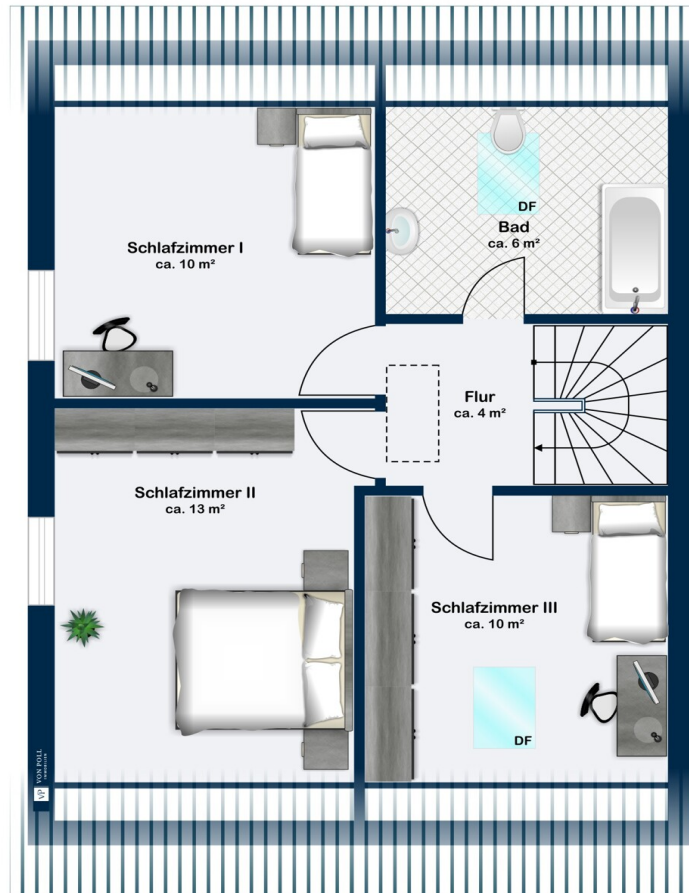
Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
[nicole.luebke@von-poll.com](mailto:nicole.luebke@von-poll.com)

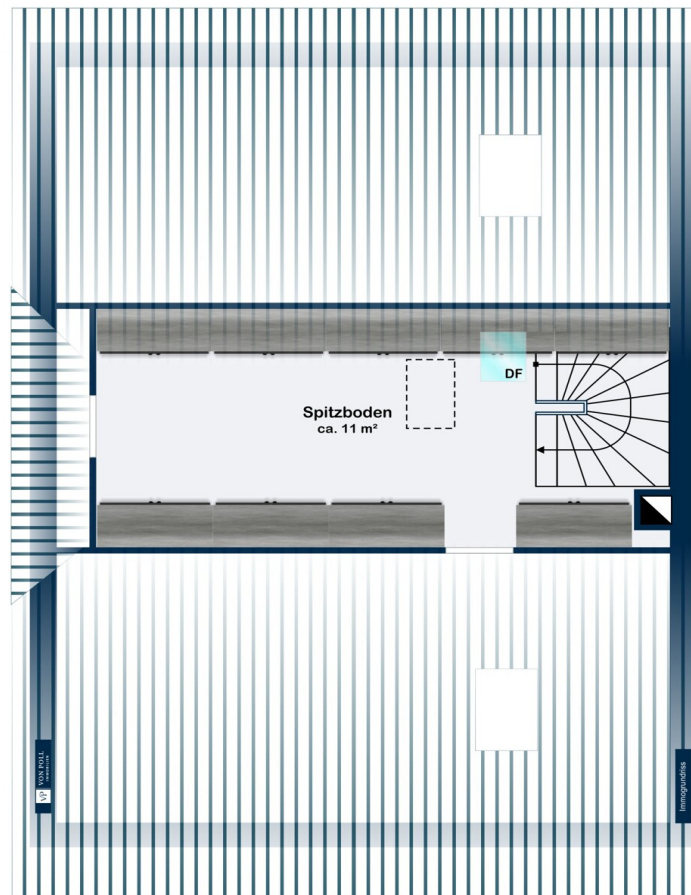
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf

## 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: 26028502 - 21524 Brunstorf**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und schicke Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 bietet Ihnen ein entspanntes Wohnambiente mitten im Grünen. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 396 m<sup>2</sup> in Feldrandlage eignet sich diese Immobilie hervorragend für die kleine Familie oder Paare, die Wert auf ein gemütliches und ruhiges Zuhause legen.

Die Doppelhaushälfte verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Familienwohnhaus, Home-Office oder Gästebereich – die durchdachte Raumaufteilung passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen flexibel an. Ein Familienbad im Obergeschoss mit Wanne sowie ein weiteres Dusch-/Gästebad im Erdgeschoss erhöht zusätzlich den Wohnkomfort. Die offene Küche mit geschmackvollen Einbauschränken passt optimal zu dem Farbkonzept und Ambiente der Immobilie. Der praktische Hauswirtschaftsraum liegt direkt hinter der Küche und verfügt über einen Aussenzugang. Hier ist die Haustechnik, sowie Anschlüsse für eine Waschmaschine und Trockner untergebracht.

Ausstattungsmerkmale wie Zentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgen für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die Haushälfte ist sehr gepflegt, so dass Sie nur Ihre Koffer packen müssen und sofort einziehen können.

Der liebevoll angelegte Garten lädt Sie dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Durch die Nutzung einer weiteren Fläche, der Streuobstwiese, eröffnen sich weitere interessante Gestaltungsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher moderner Sommergarten, der vom Wohnbereich betreten wird, erweitert Ihren Lebensraum und bietet einen geschützten Platz im Grünen. Die sehr gut durchdachte Konstruktion mit umlaufenden Glas-Schiebeelementen und einer Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup> ist ein High Light. Hier können Sie die Natur genießen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen.

Zur Immobilie gehört ein praktischer Doppelcarport mit angrenzender Kammer, der Ihnen nicht nur geschützte Stellplätze für Fahrzeuge bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum schafft. So bleiben Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände stets ordentlich untergebracht.

Die Lage am Feldrand ermöglicht Ihnen kurze Wege ins Grüne. Der naturnahe Standort kombiniert die Vorteile einer ruhigen Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. So profitieren Sie von einer gelungenen Balance zwischen Wohnen im Nahbereich der Natur und städtischer Infrastruktur.

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen diese Doppelhaushälfte bei einem Besichtigungstermin persönlich zu präsentieren. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.**

**Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf**

## **Ausstattung und Details**

**Ausstattung/Besonderheiten:**

- Feldrandlage
- liebevoll angelegter Garten
- Nutzung "Streuobstwiese"
- Sommergarten
- Doppelcarport mit Kammer
- Glasfaseranschluss
- Gasbrennwerttherme aus 2020
- Duschbad 2022 in Teilen modernisiert

**Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf**

## **Alles zum Standort**

Die gemütliche Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage von Brunstorf - einer beliebten Gemeinde am westlichen Rand des Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Die dörfliche und von überwiegend Einfamilienhäusern geprägte Wohngemeinde mit knapp 800 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 der angrenzenden Gemeinde Schwarzenbek, die nur knapp 4 Kilometer mit dem Auto entfernt ist. Ärzte, Apotheken, eine Tagesklinik und vieles mehr finden Sie in der Nachbargemeinde vor. Ein Kindergarten liegt nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen in Schwarzenbek bequem mit dem Bus oder Auto erreichbar sind.

Freizeit und Erholung kommen in Brunstorf und Umgebung nicht zu kurz: Spielplätze und ein Spielfeld sind in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar, während der Golf- und Country Club Brunstorf e.V. mit seinen weitläufigen Grünflächen nur etwa 13 Minuten zu Fuß entfernt liegt. Ausgiebige Spaziergänge und ausgedehnte Gassirunden sind nur ein Auszug der vielen weiteren Möglichkeiten. Für genussvolle Momente laden charmante Cafés und Restaurants wie Bruhns Gasthof oder das Café Q, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, zum Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über den Bahnhof Schwarzenbek gewährleistet. Eine regelmäßige Busverbindung an der B 207 führt von Bergedorf nach Mölln. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A24 oder A25 in ca. 40 Minuten. Auch nach Berlin oder zur Ostseeautobahn haben Sie eine schnelle Anbindung.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, ist Brunstorf ein Ort, der Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven in idealer Weise vereint. Hier finden Sie das perfekte Zuhause, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26028502 - 21524 Brunstorf**

## **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)**