

Schwarzenbek

# Ankommen, Durchatmen und Geniessen - das ist Ihr Haus!

Objektnummer: 25028463



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

KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.517 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

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

Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25028463                  |
| Wohnfläche   | ca. 128 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 598.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2008                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 40 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                                     |

Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 168.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.07.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2008           |



Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## 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)





Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

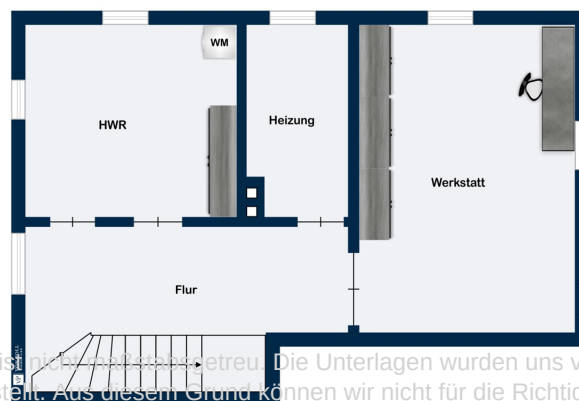
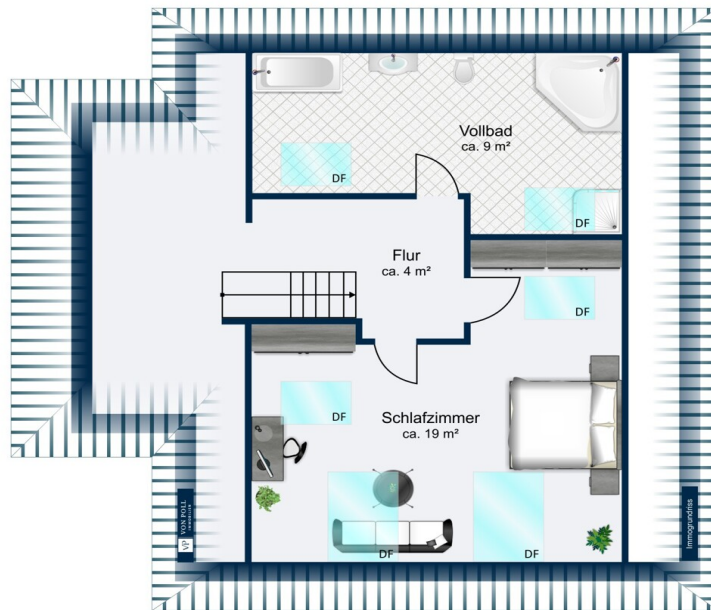
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Ein erster Eindruck

Ganz in weiß und im kernsanierten Zustand zeigt sich dieses sehr einladende Einfamilienhaus auf einem rund 1.518 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen. Auch eine Erweiterung durch Anbau ist möglich. Das Gebäude präsentiert sich als ein modernes, äußerst attraktives Zuhause – ideal für Paare oder kleine Familien. Die Lage des Hauses überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit urbaner Einrichtungen, während es gleichzeitig die Ruhe und Abgeschlossenheit bietet, die sich viele Menschen im Alltag heutzutage wünschen...

Insgesamt verfügt das Haus derzeit über 3 Zimmer. Es gibt ein großes Schlafzimmer im Obergeschoss und die Option mit geringem Aufwand zwei daraus zu machen. Dann wären es 4 Zimmer – je nach Bedarf und Lebensphase. Auch ein Anbau wäre problemlos möglich!

Außerdem gibt es ein schickes Gäste-WC und ein Vollbad mit Dusche. Die großzügig gestaltete, offene Küche ist mit allen Raffinessen ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Durch die bodentiefen Fenster ist sie lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang in den Garten. Der gesamte Wohn-Essbereich beeindruckt durch große Fensterfronten, die viel natürliches Licht hereinlassen und einer elegant-modernen Ausstattung. Zentraler Punkt des Wohnbereichs ist der stilvolle Kamin, der an kühleren Tagen nicht nur wohlige Wärme spendet, sondern auch eine angenehme Atmosphäre erzeugt.

Besonderes Highlight der Immobilie ist die große überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und Raum für erholsame Stunden im Freien schafft. Von hier aus genießen Sie einen hervorragenden Ausblick in den weitläufigen Garten. Die Gartengestaltung wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt und bietet zahlreiche Grün- und Ruheflächen. Ein weiterer bemerkenswerter Aspekt ist der Schwimmteich, der nicht nur an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt, sondern auch als gestalterisches Element die Attraktivität des Gartens erhöht.

Der durchdachte und funktionale Grundriss nutzt die Wohnfläche optimal aus. Die großzügigen Zimmer garantieren vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage. Das gesamte Anwesen vermittelt ein Gefühl von: Hier kann man Luftholen und die Ruhe



genießen. Die Wahl der Materialien und die architektonische Gestaltung sorgen für ein harmonisches Gesamtbild, das sowohl innen als auch außen besticht. Interessenten sind eingeladen, diese Immobilie im Rahmen einer Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von den zahlreichen Vorzügen zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Ausstattung und Details

2000 - 2003 komplette Kernsanierung

- Dach
- Fenster/ Haustür aus Hartholz
- Doppelverglasung mit elektrischen. Sicherheitsrolläden aus Aluminium
- Marmor- und Parkettböden
- Marmortreppen mit Messing- Glasgeländer
- Kamin (mit Aussenluftzuführung)
- Küche (Birnbäum)
- teilweise Fußbodenheizung
- Gasherd
- Glasfaser
- Gasheizung 2008
- große überdachte Terrasse
- Schwimmteich
- perfekte Gartenoase



**Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek**

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer familienfreundlichen und verkehrsberuhigten Straße im Herzen von Schwarzenbek.

Schwarzenbek ist eine Kleinstadt mit ca. 16.900 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Aufgrund ihrer zentralen Lage im Süden des Kreises wird sie auch "Stadt der Mitte" genannt.

Schwarzenbek bietet eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Kulturelle Angebote werden ebenfalls geboten: Märkte, Sportveranstaltungen, Lesungen, Theateraufführungen und vieles mehr – ein breites Spektrum.

Auch vielfältige Freizeitaktivitäten sind in Schwarzenbek und unmittelbarer Umgebung vorhanden. Für Golfliebhaber gibt es in 3 km Entfernung den bekannten Brunsdorfer Golfclub oder Sie genießen die frische Luft am Elbstrand bei Geesthacht. Der Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Fußball, Tennis, Handball – suchen Sie sich eines der vielen Angebote aus.

Der Bahnhof in Schwarzenbek ist fußläufig in 25 Minuten zu erreichen. Ein Bus zum Busbahnhof Schwarzenbek befindet sich quasi vor der Haustür. Die Regionalbahn fährt Sie in nur 25 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Weiter können Sie mit dem Auto über die A24 oder A25 in die Hamburger City fahren oder Sie erreichen innerhalb einer Stunde die Ostsee.

Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 168.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
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.



Objektnummer: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## 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)