

Börnsen

Family house with idyllic garden near a nature reserve

Property ID: 25028470



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 719.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 946 m²

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

At a glance

Property ID	25028470
Living Space	ca. 184 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	719.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 129 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.11.2035	Final Energy Demand	192.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



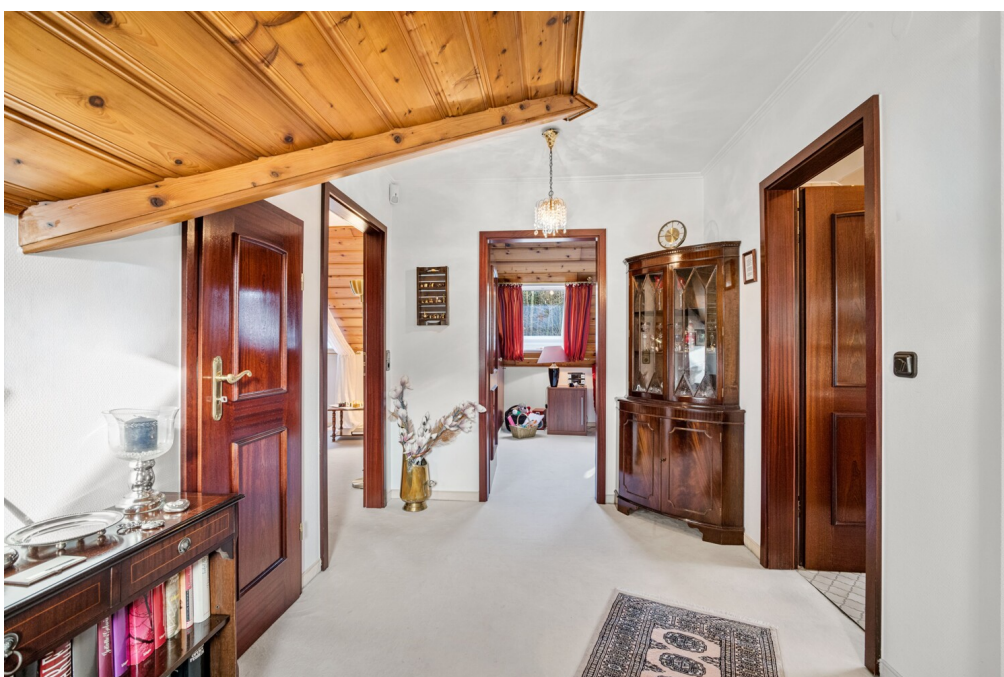
Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

The property



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

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

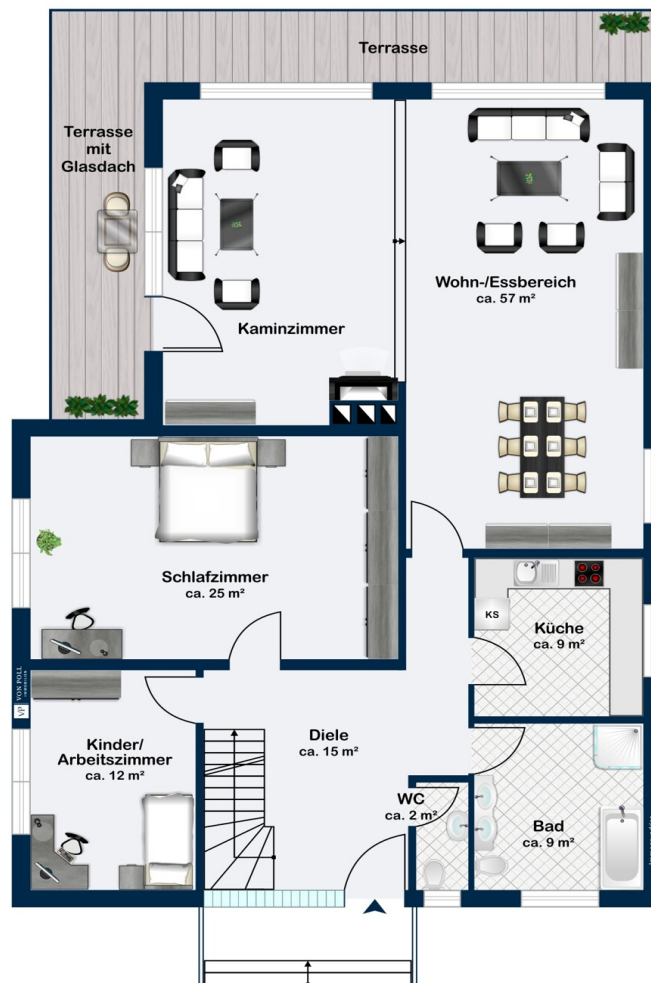
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

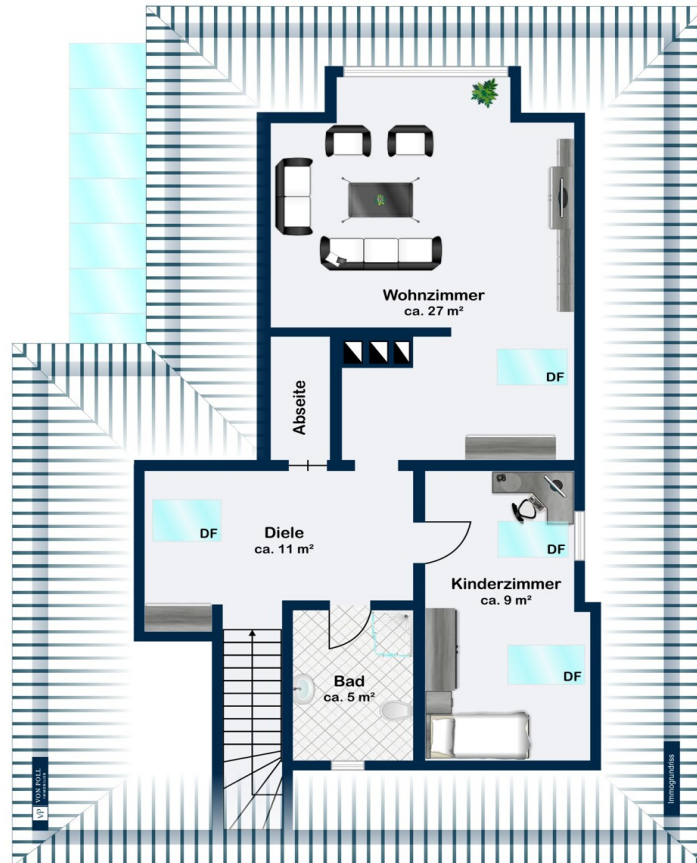
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

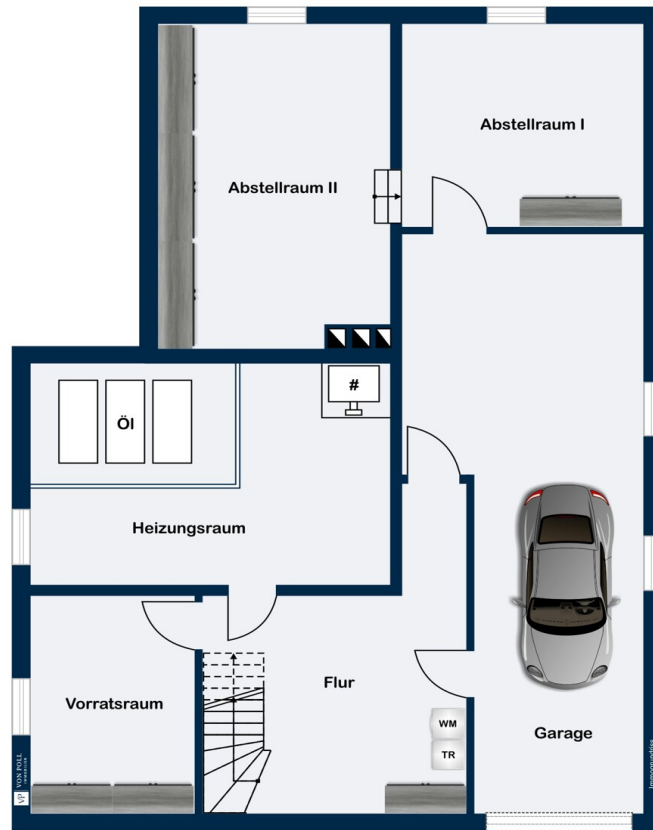
www.von-poll.com

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

A first impression

This well-maintained detached house, with approximately 184 m² of living space and a generous plot of around 1,000 m², offers attractive conditions for a variety of living needs and lifestyles: multi-generational living, working from home, and much more! Step inside and see for yourself: From the entrance hall, you'll find a children's room/study, a bedroom, a guest bathroom, a full bathroom, and the kitchen. Directly ahead is the heart of the house: a spacious and beautiful living/dining area with unobstructed, fantastic views of the surrounding nature. The large windows provide ample natural light and seamlessly connect the indoors and outdoors. A fireplace adds warmth and coziness during the colder months. A step in the middle of the living area visually divides the generous living space. Whether enjoying meals together at a long table with friends and family or relaxing with games and reading in the fireplace corner – there's plenty of room here to create your ideal living space. From the living room, you step out onto the sheltered, glass-roofed terrace and into the garden, which borders directly onto the Lohse River. Whether you wish to use the garden for leisure activities or simply appreciate the tranquil surroundings, there are numerous possibilities for personalization. The ground floor impresses with its well-thought-out layout, allowing for barrier-free living even in old age. The upper floor is divided as follows: A hallway leads to the spacious living room, a children's room, and a shower room. A highlight here, too, is the large window with a view of nature. Enjoy the view and let your thoughts wander. The attic, professionally converted and approved in 1982, offers excellent additional living space. A practical extra of this property is the generous garage with space for two cars. From here, you have direct access to the basement with a total usable area of approximately 130 m². The inviting entryway is equipped with a wardrobe and further storage options. Connections for a washing machine and dryer are located here. Furthermore, there are three storage rooms and the boiler room. The Viessmann oil heating system with a rocket burner is located here. The family home is in well-maintained condition and reflects the value of durable construction. The fixtures and fittings are standard and provide a solid foundation for your own modernization wishes. In 2010, the roof was replaced, the skylights were renewed, and copper gutters were installed. The entrance area was also redesigned with high-quality paving. The attractive entrance area with its new paving conveys a warm welcome. Overall, the property impresses with its well-designed layout and the beautifully landscaped garden in a very quiet and natural setting in Börnsen. An ideal place to live for families or couples! Arrange a viewing appointment today to see for yourself the numerous advantages of this property.

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

Details of amenities

Besonderheiten/Ausstattung:

- Garage für 2 Pkw mit Zugang in den Keller
- Großer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kaminecke
- Geschützter Gartenbereich angrenzend an die Lohe
- Ausreichend Wohnfläche zur flexiblen Nutzung
- Neues Dach mit Kupferrinnen - 2010
- Austausch Kunststofffenster im OG - 2010
- Eingangsbereich neu gestaltet in - 2006
- Elektrisches Garagentor - 2006
- Eingangsbereich mit Pflasterung erneuert - 2006
- Sicherheitssystem - Alarmanlage

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

All about the location

Das "Familienhaus" befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage von Börnsen - einer beliebten Gemeinde im südöstlichen Speckgürtel von Hamburg. Im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein vereint Börnsen die Vorzüge des Landlebens mit einer guten Anbindung an die Metropole Hamburg.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft - ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, die Ruhe und Geborgenheit.

Der Stadtkern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist in fünf Minuten mit dem Pkw erreichbar. In einem halben Kilometer Entfernung gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Auch weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Wentorf, Reinbek und Geesthacht.

Börnsen und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Tennis, Reiten, Golf, Hockey, Schwimmen, Rad-, Jogging- und Spazierstrecken. Das Naherholungsgebiet Lohe befindet sich direkt vor der Haustür. Auch der für Freizeitaktivitäten bekannte und beliebte Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und ausgedehnten Gassirunden ein. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körber Haus bietet facettenreiche Aktivitäten an - suchen Sie sich eines der vielen Möglichkeiten aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 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. 12 Minuten mit dem Bus. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung. Ein gutes Mobilitätsangebot für ausreichend Flexibilität.

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25028470 - 21039 Börnsen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com