

Schwarzenbek

Arrive, breathe deeply and enjoy – this is your home!

Property ID: 25028463



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

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.517 m<sup>2</sup>

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

- 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: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25028463                              |
| Living Space         | ca. 128 m²                            |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1963                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 598.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2008                                                                      |
| Condition of property         | Completely renovated                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 40 m²                                                                 |
| Equipment                     | Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                                  |

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 168.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 22.07.2035         | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2008                      |

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## The property



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.

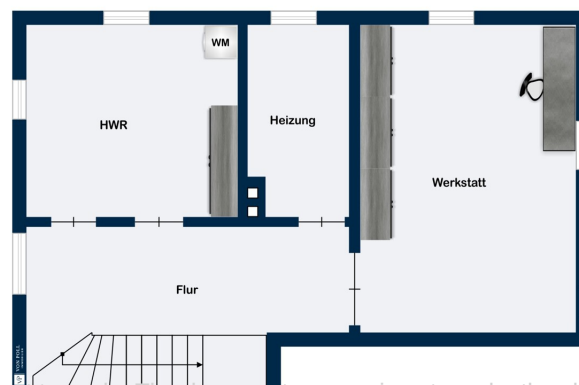
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## 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: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## A first impression

Completely renovated and finished in white, this inviting detached house sits on a roughly 1,518 m<sup>2</sup> plot. The approximately 128 m<sup>2</sup> of living space is spread over two levels. An extension is also possible. The property presents itself as a modern and highly attractive home – ideal for couples or small families. The house's location offers easy access to urban amenities while simultaneously providing the peace and seclusion that many people desire in their daily lives. Currently, the house has three rooms. There is a large bedroom on the upper floor, which could easily be converted into two rooms, creating a total of four – depending on your needs and stage of life. An extension would also be easily achievable! In addition, there is a stylish guest WC and a full bathroom with a shower. The generously sized, open-plan kitchen is equipped with all the latest conveniences and invites you to cook and spend time together. Floor-to-ceiling windows flood the kitchen with natural light and offer direct access to the garden. The entire living and dining area impresses with large windows that flood the space with natural light and features elegant, modern furnishings. The centerpiece of the living area is the stylish fireplace, which not only provides cozy warmth on cooler days but also creates a pleasant atmosphere. A particular highlight of the property is the large covered terrace, which offers additional outdoor living space and a place to relax outdoors. From here, you can enjoy a magnificent view of the expansive garden. The garden design has been executed with meticulous attention to detail and offers numerous green spaces and tranquil areas. Another remarkable feature is the swimming pond, which not only provides refreshment on hot summer days but also enhances the garden's appeal as a design element. The well-thought-out and functional floor plan makes optimal use of the living space. The generously sized rooms guarantee a variety of furnishing options. A practical double garage completes the offering. The entire property conveys a sense of peace and tranquility: a place to breathe deeply and enjoy the peace and quiet. The choice of materials and the architectural design create a harmonious overall impression that is captivating both inside and out. Interested parties are invited to view this property and experience its numerous advantages firsthand. Contact us for further details and to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Details of amenities

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

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## All about the location

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.

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Other information

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.

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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