

Güster

...you're at the lake in just a few minutes! – Family home with natural grounds!

*Property ID: 25028466*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 926 m<sup>2</sup>

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

-  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: 25028466 - 21514 Güster

## At a glance

Property ID	25028466	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	170.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



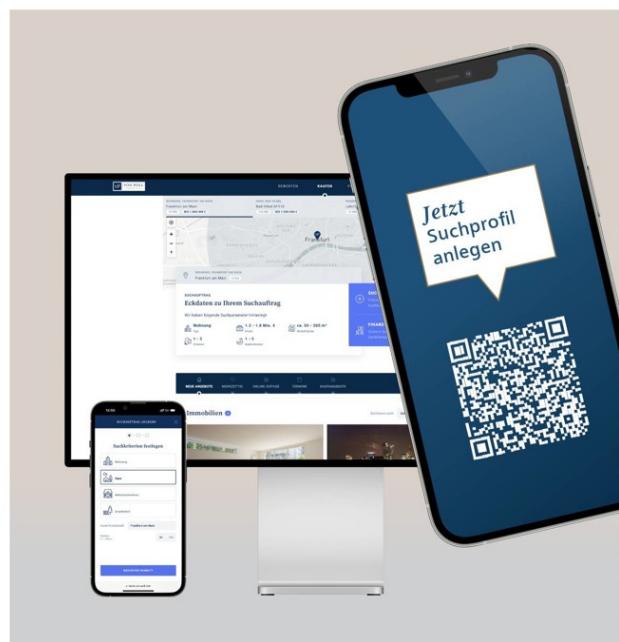
Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## The property



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Von Poll Immobilien

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

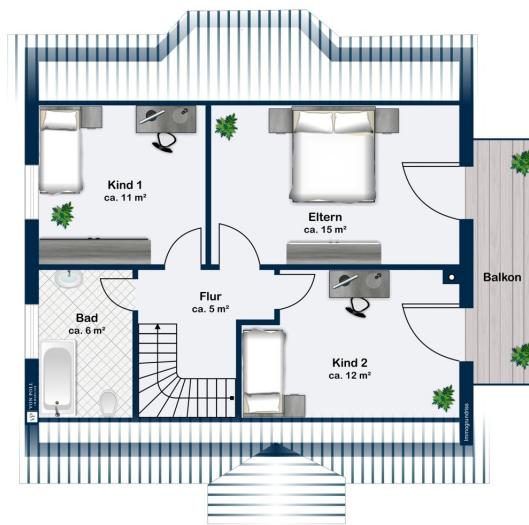
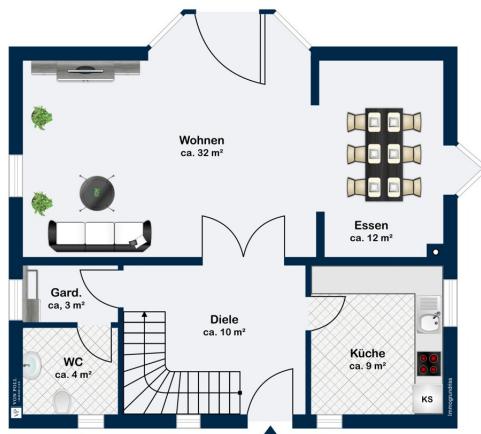
## The property

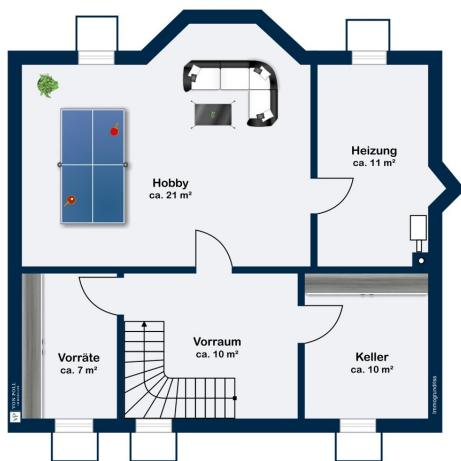


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## 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: 25028466 - 21514 Güster

## A first impression

...just minutes from the lake! Our family home, built in 1996, sits on a corner plot of approximately 926 m<sup>2</sup>. The approximately 114 m<sup>2</sup> of living space is spread over two levels. This traditionally and solidly built architect-designed house features red brick cladding, English gables, and double-glazed wooden windows with roller shutters. Both the solar thermal panels on the roof and the water-bearing fireplace contribute to the house's low energy and heating costs. Additional electricity is generated by the installed balcony power plant – a clever concept! If desired, the already dried and split firewood, which will provide cozy warmth, can also be taken over. You first enter the spacious hallway. From there, a beautiful wooden staircase leads to the upper floor, and a concrete staircase leads to the basement. The kitchen is equipped with all the latest amenities and offers the possibility of setting up a breakfast nook. The heart of the house is the exceptionally generously sized living and dining area with its charming bay window. The entire living and dining area impresses with large windows that flood the space with natural light. From here, you have a wonderful view of the terrace. The centerpiece of the living area is the modern, water-bearing fireplace, which provides cozy warmth on cold days. The dining area offers ample space for a large dining table where the whole family can gather. A small shower room and a cloakroom complete the ground floor layout. Upstairs, in addition to the bathroom with a bathtub, there are three further bedrooms, two of which even have access to a balcony. One of the children's rooms features a space-saving staircase with direct access to the attic, creating additional play space. The basement has a ceiling height of approximately 2.20 m and, besides the laundry room, includes a utility room, a storage room, and a large hobby or party room. An integrated infrared sauna provides relaxation and well-being after a long day. The absolute highlight of the outdoor area is a wood-fired hot tub in the garden. Here you can relax and unwind in any season. A garage and a carport complete the property. The large garden offers ample space for a true children's paradise or for relaxing hours in nature. But the real highlight is: the lake is just a short walk away. Enjoy your next summer in Güster! Discover the many advantages of this property for yourself and contact us to learn more and arrange a viewing.

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## Details of amenities

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

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## All about the location

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 Bahnbindung 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.

Property ID: 25028466 - 21514 Güster

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 170.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25028466 - 21514 Güster**

## 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)