

Elmenhorst

# Kapitalanleger aufgepasst!

**Property ID: 26175010**



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

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 780 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## At a glance

Property ID	26175010	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	154.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Beispiel, nicht maßstablich

Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## The property



Rechtsplan, nicht maßstablich

**Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## A first impression

Die angebotene Immobilie befindet sich in Elmenhorst, einer kleinen Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Die jetzigen Eigentümer beabsichtigen, das selbst geplante und bewohnte Haus zu verkaufen und anschließend als Mieter zu nutzen!

Das in massiver Bauweise von hiesigen Handwerkern im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus mit Walmdach ist voll unterkellert und liegt in einem Wohngebiet in einer ruhigen Sackgasse.

Das Erdgeschoss verfügt über eine ursprüngliche Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, die aber durch den Anbau eines beheizbaren Wintergartens mit ca. 24 m<sup>2</sup> Fläche im Jahr 1998 erweitert wurde.

Sie betreten die Immobilie über einen geschützten Windfang, von dem auch das Treppenhaus in den Keller abgeht.

Das Zentrum des Hauses ist die Eßdiele, von der sowohl alle weiteren Zimmer und Räume als auch die großzügige und mit einer Markise versehene Terrasse abgehen:

Neben dem Schlafzimmer mit Bad en Suite gelangen Sie von der Eßdiele noch in das Gästezimmer, das Gästeduschbad, die Garderobe, die Küche mit angegliedertem Abstellraum und in das Wohnzimmer mit dem angebauten Wintergarten.

Eine zusätzliche und angenehme Wohnatmosphäre wurde durch einen Kaminofen geschaffen.

Weitere Nutzfläche und viel Platz für Hobbys befinden sich im Vollkeller, in dem auch eine Sauna eingebaut wurde.

Der ca. 2,20 m hohe Keller verfügt über eine gute Stehhöhe und eine Außentreppe.

Dank stetiger Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem guten Gesamtzustand, was sich auch im äußerst liebevoll angelegten Garten und Nebengelassen widerspiegelt.

**Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## All about the location

Der Ort Elmenhorst mit seinen ca. 880 Einwohnern liegt im südöstlichen Teil von Schleswig-Holstein, in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Hamburg. Die ländlich geprägte Gemeinde gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage aus und beherbergt die Kreisfeuerwehrzentrale.

Die Gemeinde wird über das "Amt Schwarzenbek-Land" verwaltet.

Elmenhorst befindet sich etwa 30 Kilometer nordöstlich von Hamburg und ist damit verkehrstechnisch gut an das urbane Zentrum angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B207 und B404 sowie die Autobahn A24 sind sowohl Hamburg als auch weitere Städte wie Lübeck schnell erreichbar. Sowohl im ca. 9 km entfernten Müssen als auch im ca. 5 km entfernten Schwarzenbek befinden sich Haltestellen der Deutschen Bahn. Die Fahrzeiten zum Hamburger Hauptbahnhof betragen von Müssen aus ca. 32 und von Schwarzenbek aus ca. 23 Minuten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleineren Waldgebieten, was den Ort besonders attraktiv für Naturfreunde und Ruhesuchende macht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu größeren Städten, wodurch sich Elmenhorst als Wohnort für Pendler eignet.

Trotz seiner überschaubaren Größe bietet Elmenhorst eine gewachsene dörfliche Struktur mit einem aktiven Gemeindeleben und einer guten Grundversorgung, die durch das nahe liegende Schwarzenbek gewährleistet wird.

**Property ID: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0

E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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