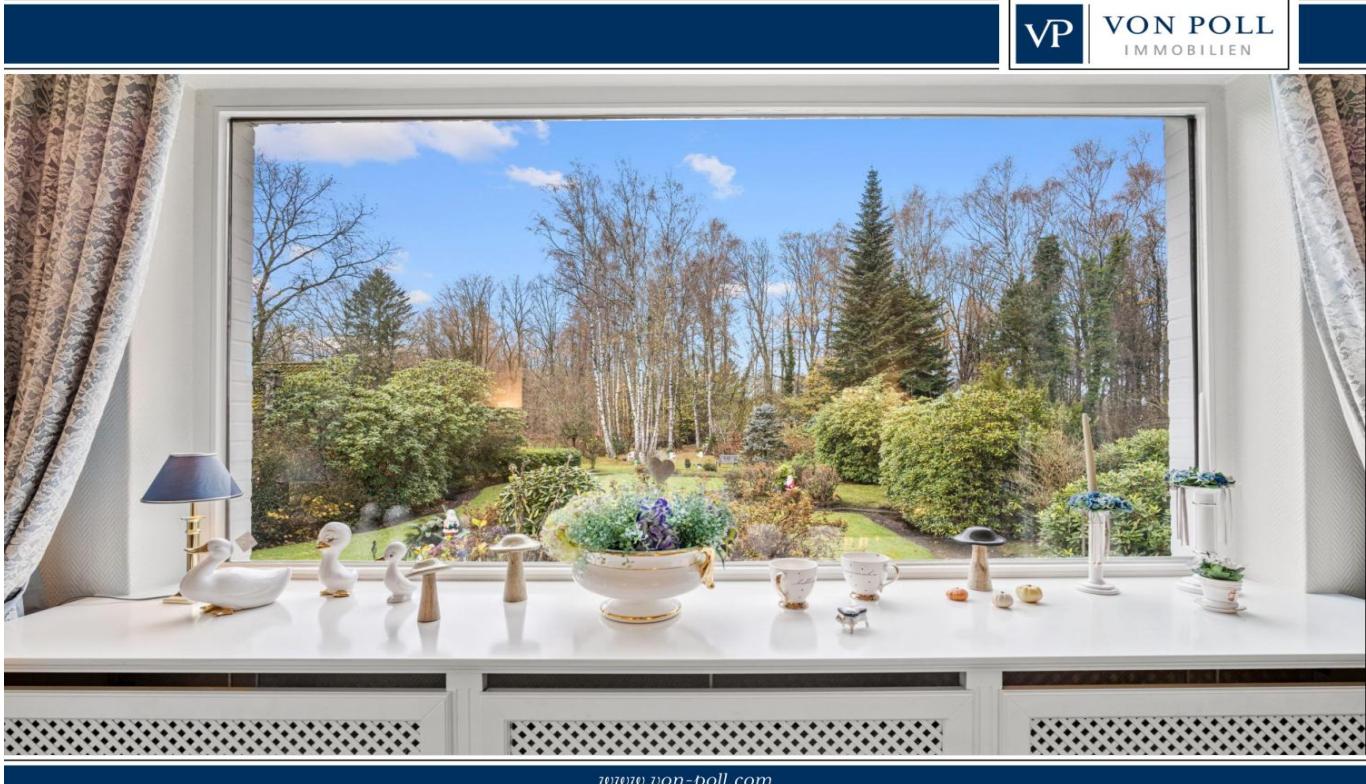


Börnsen

Casa familiar con jardín idílico cerca de una reserva natural

Número de propiedad: 25028470



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 719.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 946 m²

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

De un vistazo

Número de propiedad	25028470
Superficie habitable	ca. 184 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	719.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 129 m ²
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	24.11.2035	Demanda de energía final	192.70 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



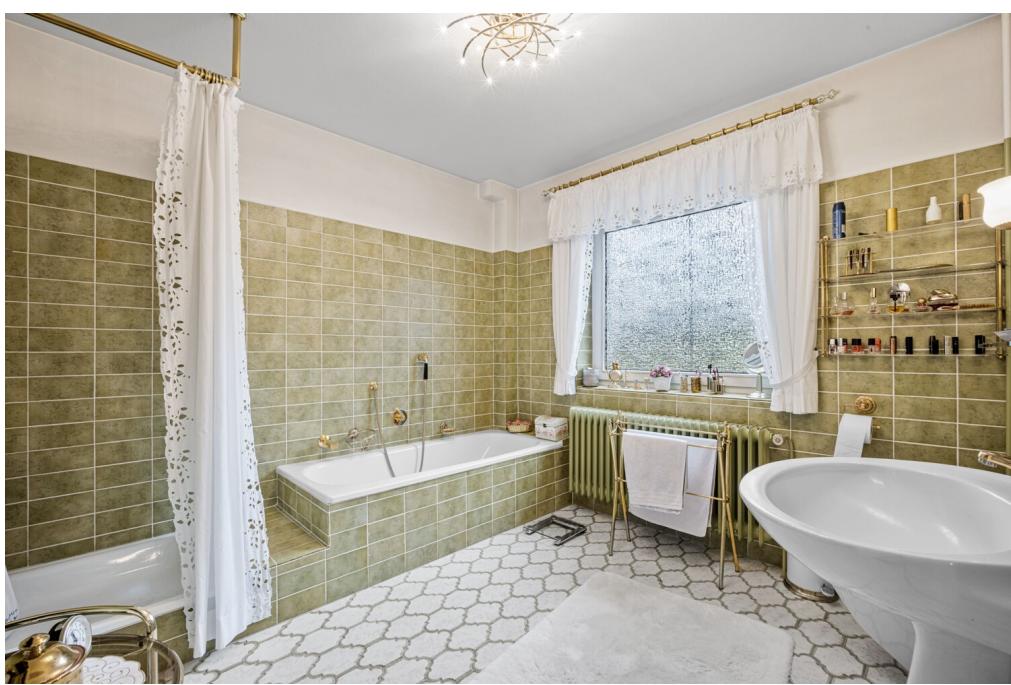
Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



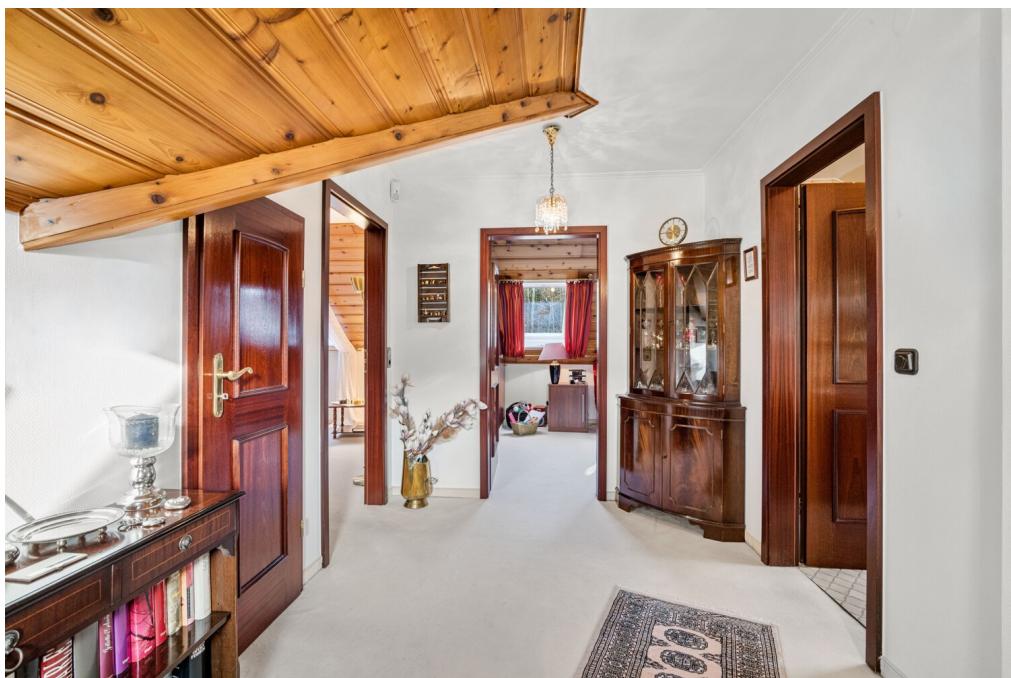
Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 BörnSEN

La propiedaD



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad



Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

La propiedad

VP VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

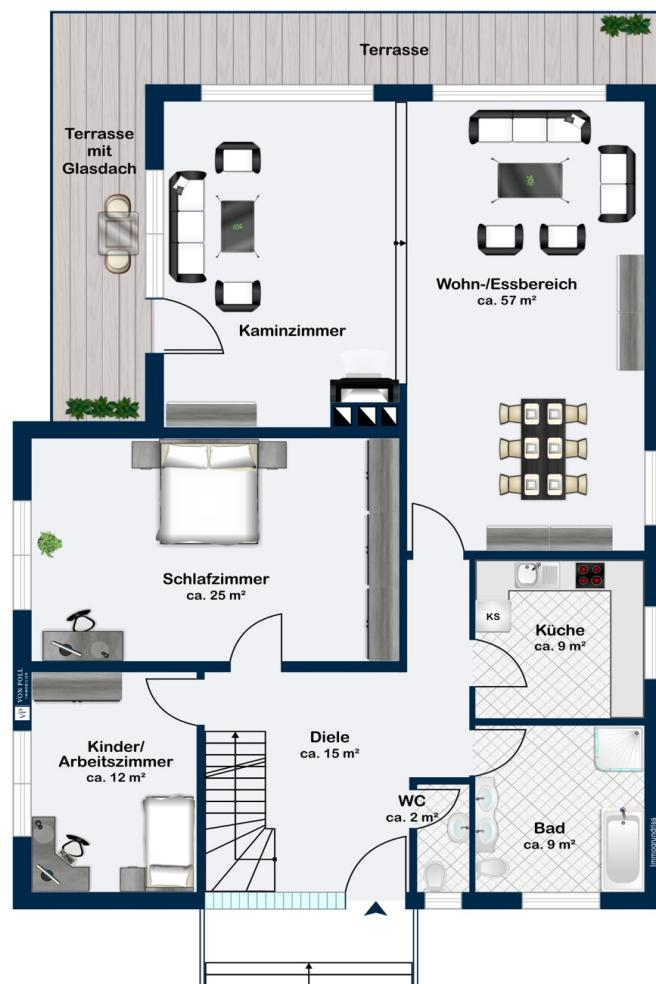
Finden Sie Ihre Immobilie.

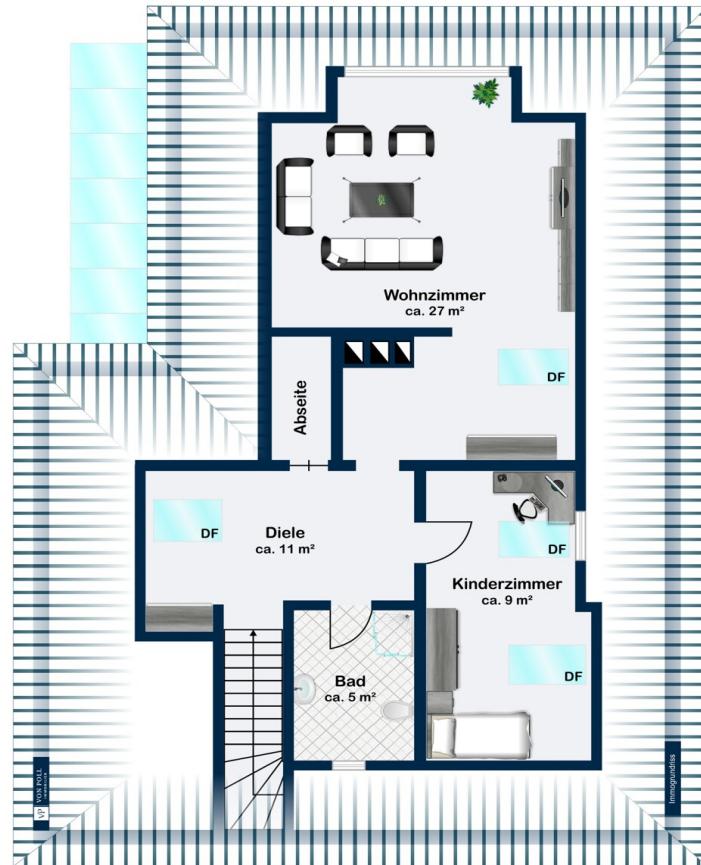
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

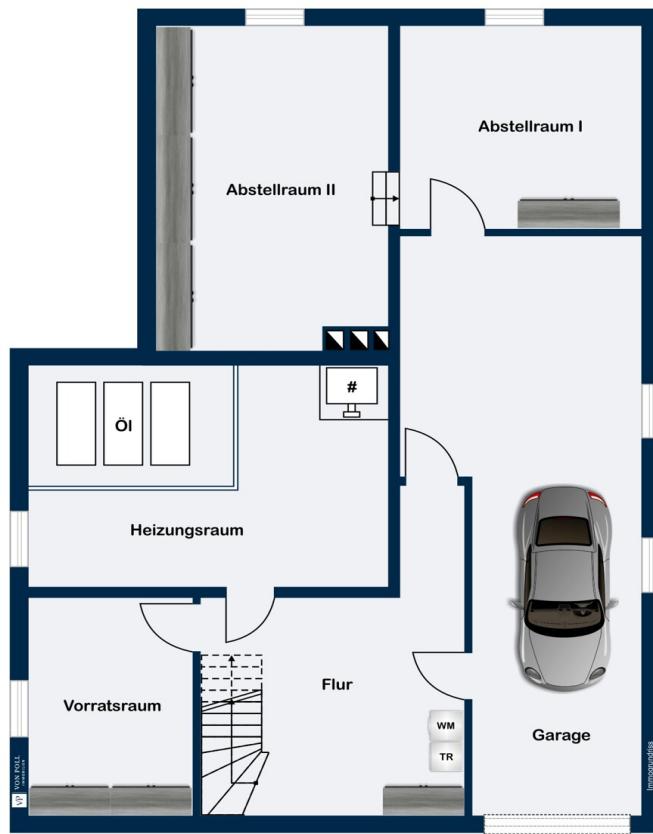
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar bien cuidada, con aproximadamente 184 m² de espacio habitable y una generosa parcela de unos 1.000 m², ofrece condiciones atractivas para una variedad de necesidades y estilos de vida: vida multigeneracional, teletrabajo y mucho más. Entre y compruébelo usted mismo: Desde el recibidor, encontrará una habitación/estudio infantil, un dormitorio, un baño de invitados, un baño completo y la cocina. Justo enfrente se encuentra el corazón de la casa: un espacioso y hermoso salón-comedor con fantásticas vistas despejadas a la naturaleza circundante. Los grandes ventanales proporcionan abundante luz natural y conectan a la perfección el interior y el exterior. Una chimenea añade calidez y comodidad durante los meses más fríos. Un escalón en el centro del salón divide visualmente el generoso espacio habitable. Ya sea disfrutando de comidas juntos en una larga mesa con amigos y familiares o relajándose con juegos y lectura en el rincón de la chimenea, aquí hay mucho espacio para crear su espacio vital ideal. Desde el salón, se accede a la terraza acristalada y protegida, y al jardín, que linda directamente con el río Lohe. Tanto si desea disfrutar del jardín como si simplemente desea disfrutar de la tranquilidad del entorno, existen numerosas posibilidades de personalización. La planta baja impresiona por su cuidada distribución, que permite una vida sin barreras incluso en la vejez. La planta superior se distribuye de la siguiente manera: un pasillo conduce al espacioso salón, una habitación infantil y un baño con ducha. Un punto destacado es el gran ventanal con vistas a la naturaleza. Disfrute de las vistas y deje volar sus pensamientos. El ático, reformado profesionalmente y aprobado en 1982, ofrece un excelente espacio habitable adicional. Un práctico extra de esta propiedad es el amplio garaje con espacio para dos coches. Desde aquí, se accede directamente al sótano, con una superficie útil total de aproximadamente 130 m². El acogedor recibidor está equipado con un armario y otras opciones de almacenamiento. Aquí se encuentran las conexiones para lavadora y secadora. Además, cuenta con tres trasteros y la sala de calderas. Aquí se encuentra el sistema de calefacción de gasóleo Viessmann con quemador cohete. La casa familiar se encuentra en buen estado y refleja el valor de una construcción robusta. El equipamiento es estándar y proporciona una base sólida para sus propios deseos de modernización. En 2010, se cambió el tejado, se renovaron las claraboyas y se instalaron canalones de cobre. La entrada también se rediseñó con pavimento de alta calidad. El atractivo recibidor, con su nuevo pavimento, transmite una cálida bienvenida. En general, la propiedad impresiona por su cuidada distribución y su precioso jardín paisajístico en un entorno muy tranquilo y natural en Börnsen. ¡Un lugar ideal para familias o parejas! Concierte una visita hoy mismo para comprobar las numerosas ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25028470 - 21039 Börnsen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com