

Müssen

## Bungalow, amplio salón, propiedad de ensueño: ¡el conjunto perfecto!

Número de propiedad: 25028465



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

PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.400 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

- 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: 25028465 - 21516 Müssen

## De un vistazo

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Número de propiedad  | 25028465            |
| Superficie habitable | ca. 140 m²          |
| Tipo de techo        | Techo de media caña |
| Habitaciones         | 3                   |
| Dormitorios          | 2                   |
| Baños                | 2                   |
| Año de construcción  | 2006                |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje          |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 850.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                              |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Características                | WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero             | Consumo de energía final                            | 87.70 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 06.03.2033                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2006                   |



Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad



Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





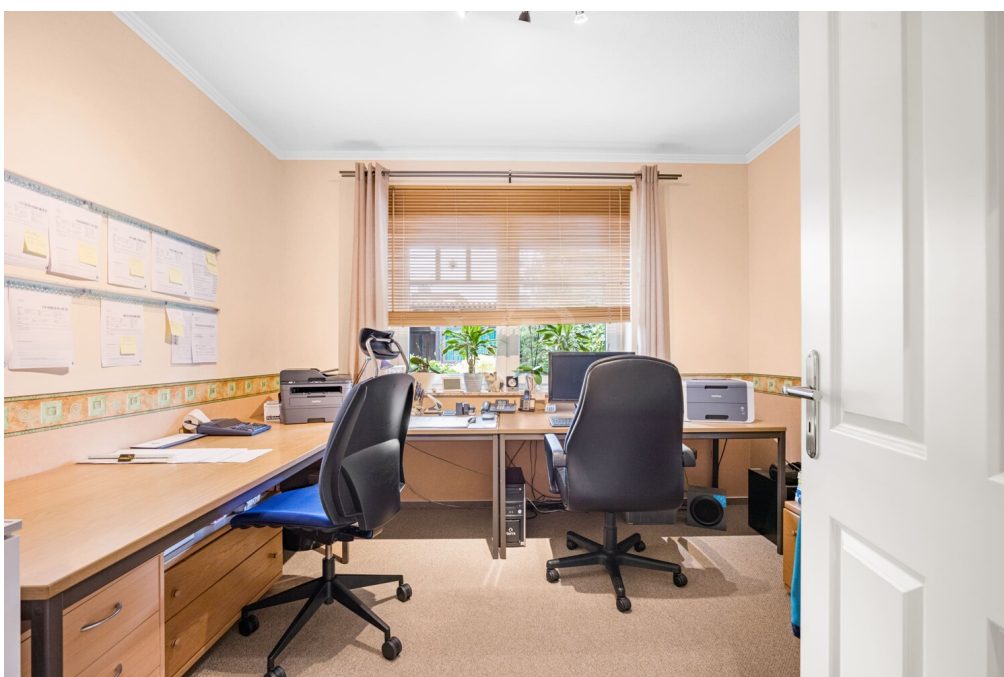
Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad



Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

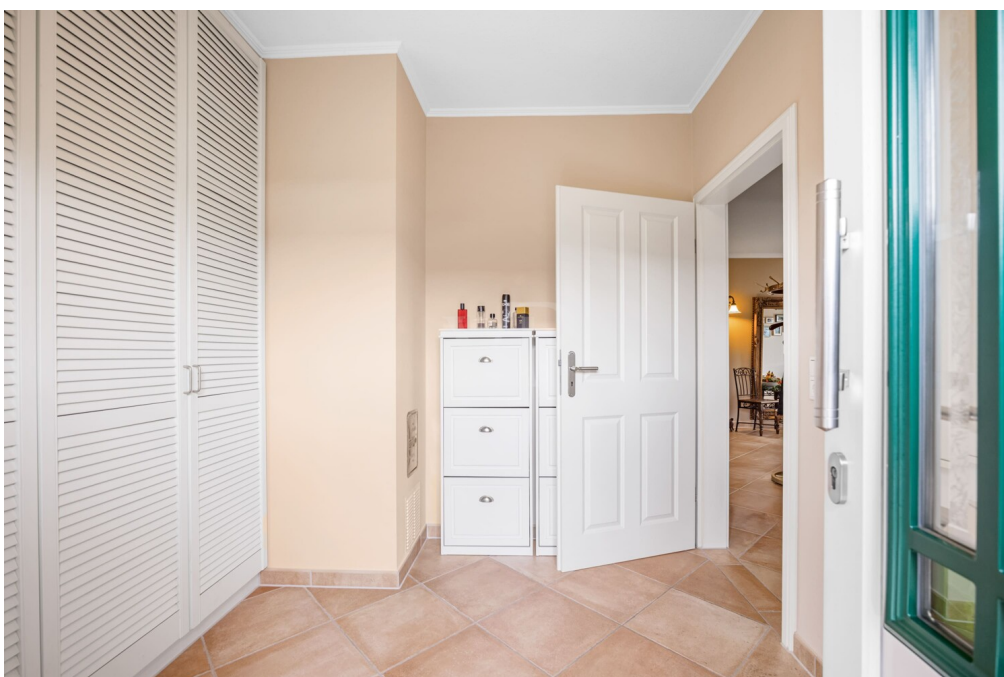
## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad



Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad





Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad



Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

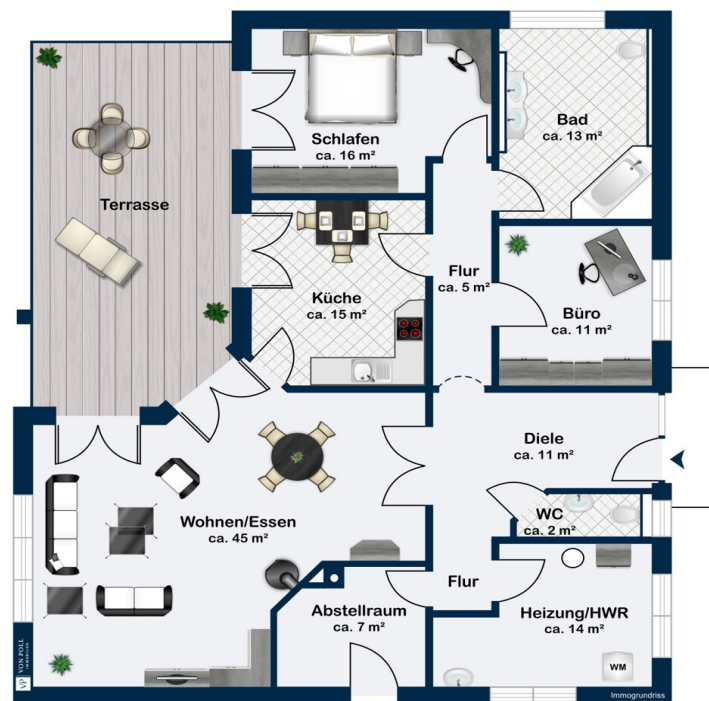
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## 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: 25028465 - 21516 Müssen

## Una primera impresión

¿Busca algo especial? ¿Una casa moderna con una distribución espaciosa en un terreno excepcional que le ofrezca una alta calidad de vida? ¿Le gustaría traer a sus caballos? ¿Tiene un negocio? ¿Colecciona coches clásicos? ¿O tiene una autocaravana? Entonces hemos encontrado la propiedad perfecta para usted. Está situada en una impresionante parcela de aproximadamente 2400 m<sup>2</sup> con vistas a prados y campos. La propiedad consta de una construcción funcional y robusta de aproximadamente 400 m<sup>2</sup> con múltiples usos potenciales (por ejemplo, cría de caballos, colección de coches clásicos, autocaravanas y mucho más), así como un bungalow accesible. El bungalow, bien cuidado y con aproximadamente 140 m<sup>2</sup> de espacio habitable, fue construido en 2006. Gracias a sus modernas comodidades, diseño diáfano y alto nivel de confort, esta propiedad es ideal para quienes valoran la calidad, la funcionalidad y el confort. Toda la vivienda es accesible en una sola planta, lo que la hace atractiva para todas las edades. El espacioso salón-comedor, con sus numerosos ventanales de suelo a techo, destaca especialmente, ya que proporciona abundante luz natural y ofrece una magnífica vista del precioso jardín. Una moderna chimenea de pellets, alimentada con leña, es un elemento especial que proporciona un calor acogedor en los días más fríos y realza el ambiente. La cocina americana de alta calidad y equipada satisface todas las necesidades. Es ideal para cocinar en grupo y ofrece acceso directo a la amplia terraza, perfecta para cenar al aire libre o relajarse. Dos cómodos dormitorios ofrecen rincones individuales y amplio espacio para toques personales. Un moderno baño de líneas limpias y grifería de alta calidad garantiza privacidad y funcionalidad. Un práctico trastero con puerta exterior ofrece amplio espacio para su equipo de jardinería o impermeable. Las características de la casa cumplen con los más altos estándares. Toda la sala de estar está equipada con calefacción por suelo radiante de bajo consumo y una conexión de fibra óptica proporciona internet de alta velocidad. La propiedad se modernizó por última vez en 2023, garantizando que los sistemas técnicos y los acabados cumplan con los estándares contemporáneos. Todas las habitaciones son accesibles para sillas de ruedas, lo que la convierte en una vivienda ideal para estancias largas. La amplia parcela es un auténtico paraíso ajardinado, con preciosos jardines, césped y amplio espacio para actividades de ocio individuales. La espaciosa terraza, pavimentada con piedra natural, invita a disfrutar de agradables momentos al aire libre. Su ubicación protegida y las hermosas vistas de la naturaleza circundante le impresionarán. Una ventaja especial es la pequeña caseta de jardín azul, que esconde un oasis de sauna perfecto. Aquí, disfrutará de una experiencia de vida única gracias a la combinación de amplitud, luz y naturaleza. Esta propiedad combina estilo y modernidad con comodidad y funcionalidad. Compruébelo usted mismo y concierte una visita.



Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## Detalles de los servicios

- barrierefrei
- alles auf einer Ebene
- moderner Pellet- Kamin
- Glasfaser
- großzügige Raumaufteilung
- Gartenparadies mit großer Terrasse
- Deckenhöhe 2,60 m
- Doppelbadewanne
- Kupferdachrinnen
- Gartenhaus mit Sauna
- Plissees mit Insektenschutz
- große Terrasse
- Solarthermie
- 400 qm große Halle (Pferde, Autos oder auch für Handwerker geeignet)
- ausreichendes Weideland zur Pacht wäre vorhanden

Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## Todo sobre la ubicación

Vor den Toren Hamburgs liegt dieser wunderschöner Bungalow mit funktionaler Halle auf einem Traumgrundstück. Müssen ist eine Gemeinde mit ca. 1.236 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig Holstein. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen befinden sich in den ca. 5 km entfernten Städten Schwarzenbek und Büchen. Müssen ist in den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) eingebunden und hat einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Hamburg - Rostock/Schwerin, der Hamburger Hauptbahnhof ist mit dem Regionalexpress in sensationellen 26 Minuten zu erreichen. Über die nahe gelegene Autobahn A 24 ist man mit dem Auto in ca. 35 Minuten in der Hamburger Innenstadt.

In Müssen gibt es eine Kindertagesstätte, eine Grundschule mit offenem Ganztagsangebot, zwei Bäckereien, einen Friseur und einen Hofladen. Besonders beliebt ist der bewachte Natursee mit Liegewiese und schönen Schattenplätzen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Spielplatz, eine Skaterbahn und ein Volleyballfeld.

Auch das familienfreundliche, beheizte Waldschwimmbad Büchen mit 50-Meter-Sportbecken, Nichtschwimmerbereich, Riesenrutsche und weiteren Wasserspielgeräten wird Sie begeistern.

Es liegt nur ca. 3 km von Ihrem Wohnparadies entfernt.



Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25028465 - 21516 Müssen

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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