

Güster

...¡en pocos minutos estarás en el lago! – ¡Casa familiar con jardín natural!

*Número de propiedad: 25028466*



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

**PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 926 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

- 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: 25028466 - 21514 Güster

## De un vistazo

Número de propiedad	25028466
Superficie habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	170.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



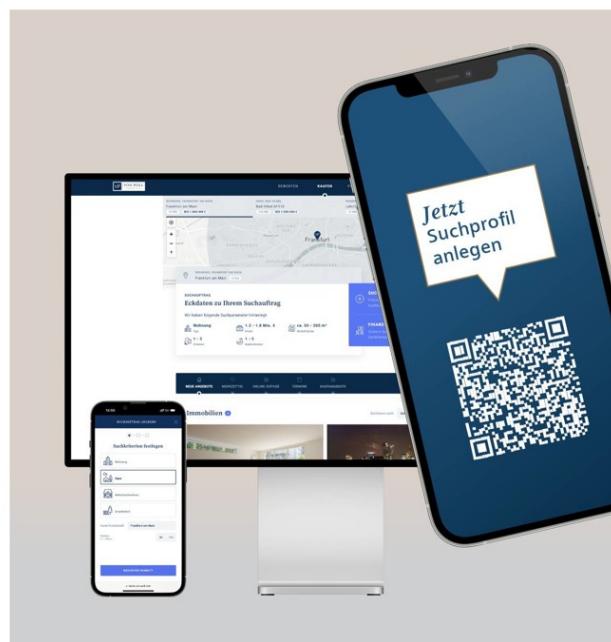
Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## La propiedad



Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## 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)



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)

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

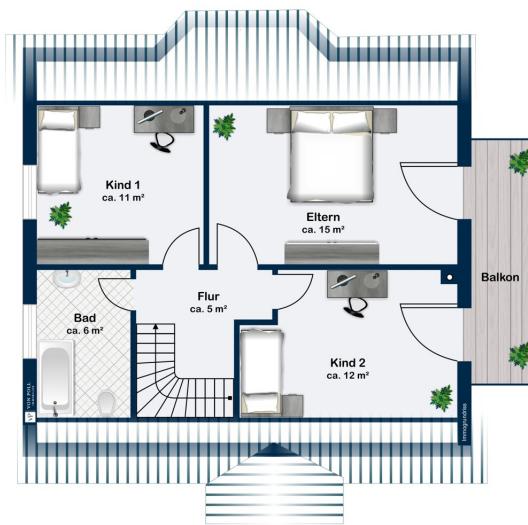
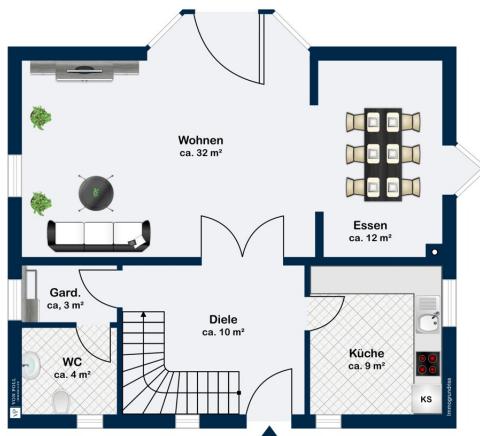
## La propiedad

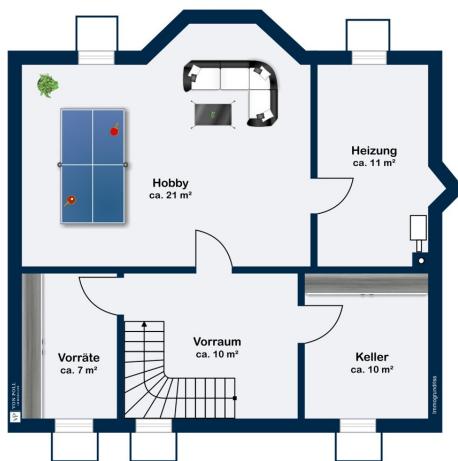


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## 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: 25028466 - 21514 Güster

## Una primera impresión

...ja solo unos minutos del lago! Nuestra casa familiar, construida en 1996, se encuentra en una parcela esquinera de aproximadamente 926 m<sup>2</sup>. Los aproximadamente 114 m<sup>2</sup> de superficie habitable se distribuyen en dos plantas. Esta casa, de construcción tradicional y sólida, diseñada por un arquitecto, cuenta con revestimiento de ladrillo rojo, frontones ingleses y ventanas de madera con doble acristalamiento y persianas enrollables. Tanto los paneles solares térmicos del tejado como la chimenea de agua contribuyen a los bajos costes de energía y calefacción de la casa. La central eléctrica instalada en el balcón genera electricidad adicional: ¡un concepto ingenioso! Si lo desea, también puede usar la leña ya seca y cortada, que le proporcionará un calor acogedor. Primero, se accede al espacioso recibidor. Desde allí, una hermosa escalera de madera conduce a la planta superior, y una escalera de hormigón al sótano. La cocina está equipada con todas las comodidades modernas y ofrece la posibilidad de instalar un comedor. El corazón de la casa es el salón-comedor, de dimensiones excepcionalmente generosas, con su encantador ventanal. Todo el salón-comedor impresiona por sus grandes ventanales que inundan el espacio de luz natural. Desde aquí, se disfruta de una maravillosa vista de la terraza. La pieza central del salón es la moderna chimenea de agua, que proporciona un calor acogedor en los días fríos. El comedor ofrece amplio espacio para una gran mesa donde toda la familia puede reunirse. Un pequeño baño con ducha y un aseo completan la distribución de la planta baja. En la planta superior, además del baño con bañera, hay tres dormitorios más, dos de los cuales incluso tienen acceso a un balcón. Una de las habitaciones infantiles cuenta con una escalera compacta con acceso directo al ático, lo que crea un espacio de juego adicional. El sótano tiene una altura de techo de aproximadamente 2,20 m y, además del lavadero, incluye un cuarto de servicio, un trastero y una gran sala de ocio o fiestas. Una sauna de infrarrojos integrada proporciona relajación y bienestar después de un largo día. Lo más destacado de la zona exterior es un jacuzzi de leña en el jardín. Aquí podrá relajarse y desconectar en cualquier época del año. Un garaje y una cochera completan la propiedad. El amplio jardín ofrece un amplio espacio para un verdadero paraíso infantil o para relajarse en la naturaleza. Pero lo mejor de todo es que el lago está a un paso. ¡Disfruta de tu próximo verano en Güster! Descubre las numerosas ventajas de esta propiedad y contáctanos para obtener más información y concertar una visita.

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25028466 - 21514 Güster

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz 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: 25028466 - 21514 Güster

## 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)