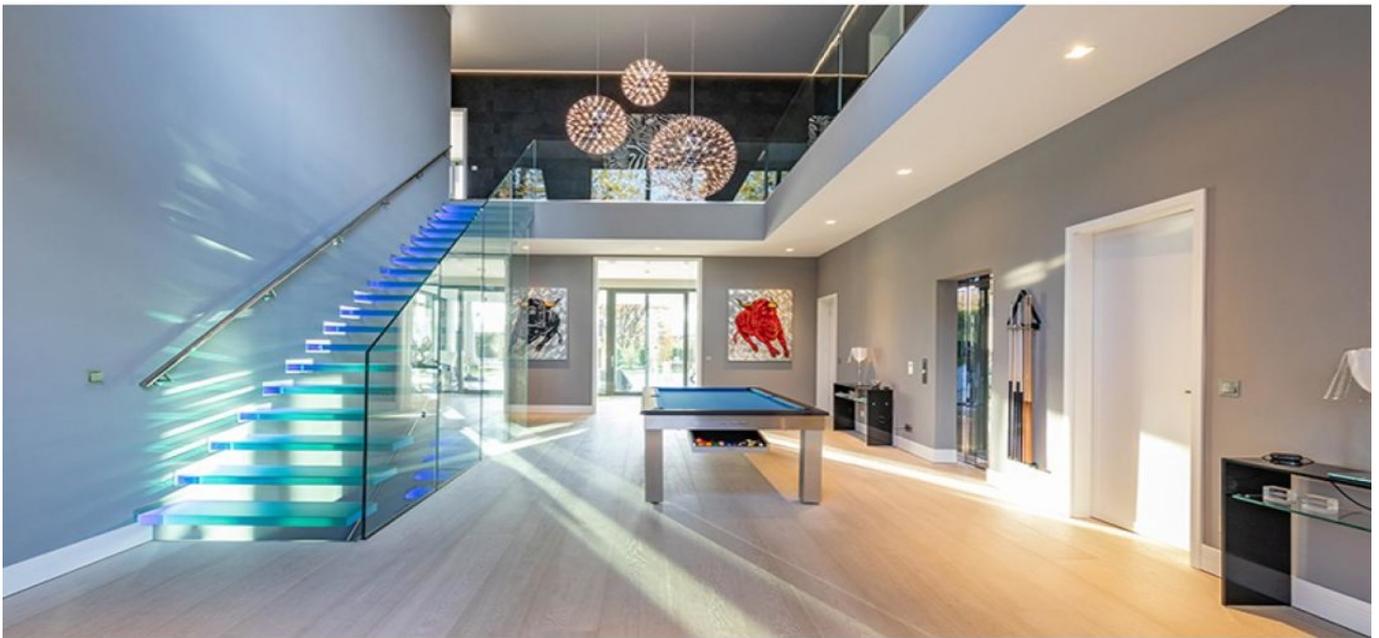


Seevetal

# Luxuriöse Villa im Bauhaus-Stil mit Schwimmbad und besonderen Extras

Número de propiedad: 23095045



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

PRECIO DE COMPRA: 5.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 336 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.273 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

- 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: 23095045 - 21218 Seevetal

## De un vistazo

Número de propiedad	23095045	Precio de compra	5.300.000 EUR
Superficie habitable	ca. 336 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 1,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	6	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2018	Espacio utilizable	ca. 440 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

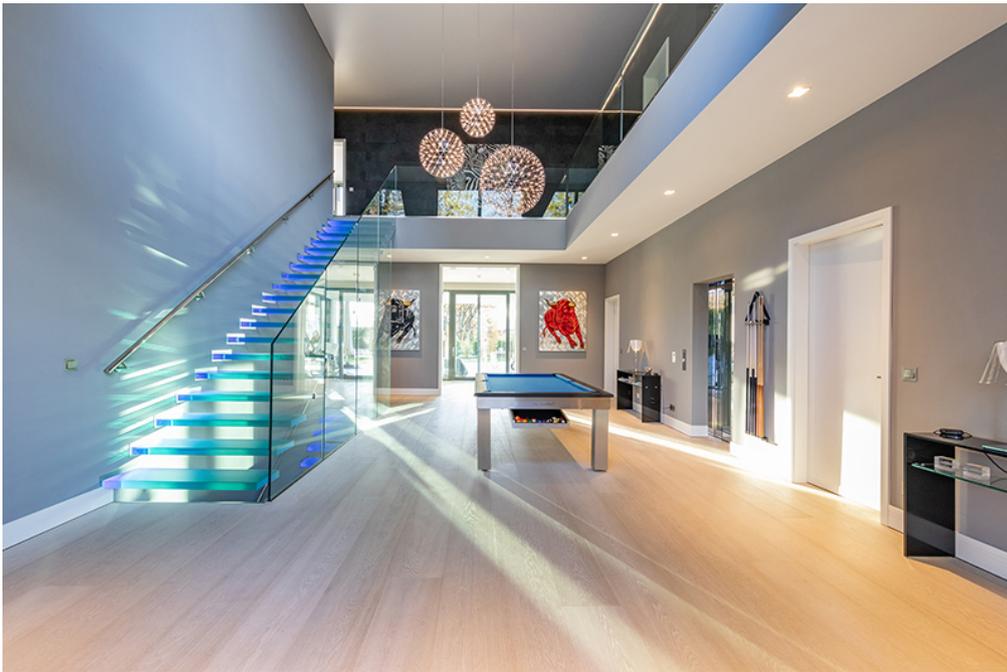
Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	LUFTWP	Consumo de energía final	45.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.05.2033	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Geotérmico		

Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## La propiedad



Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## La propiedad



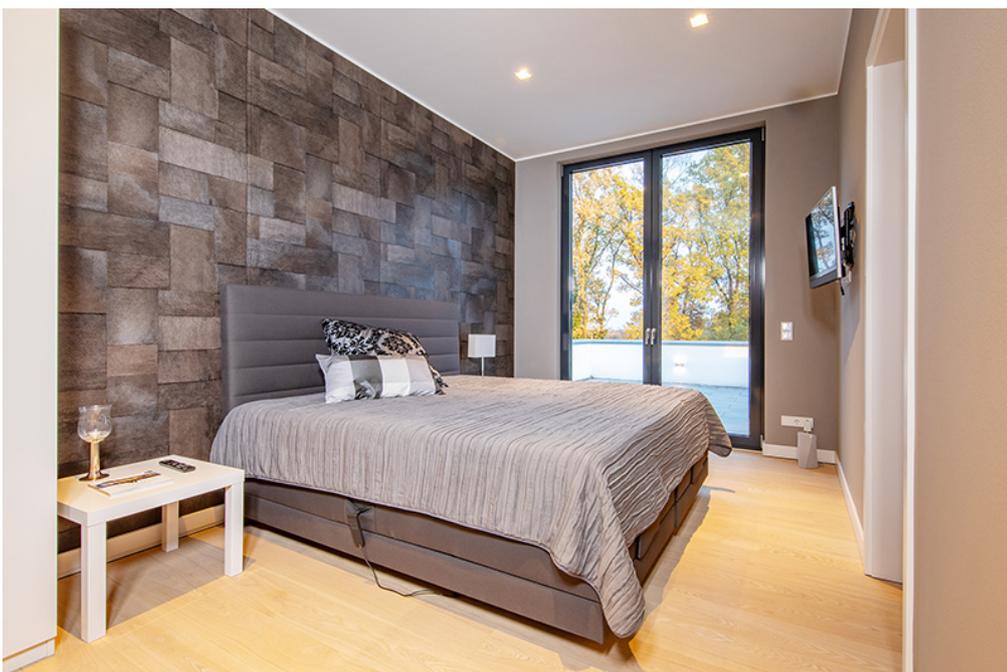
Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## La propiedad



Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## La propiedad



Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## La propiedad



Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## La propiedad



Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## La propiedad



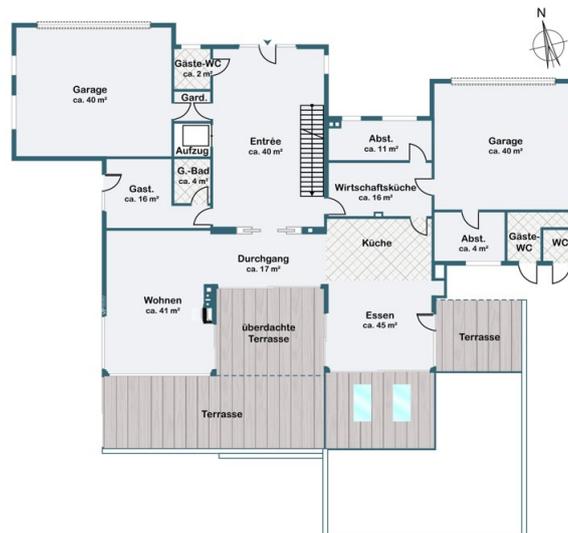
Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

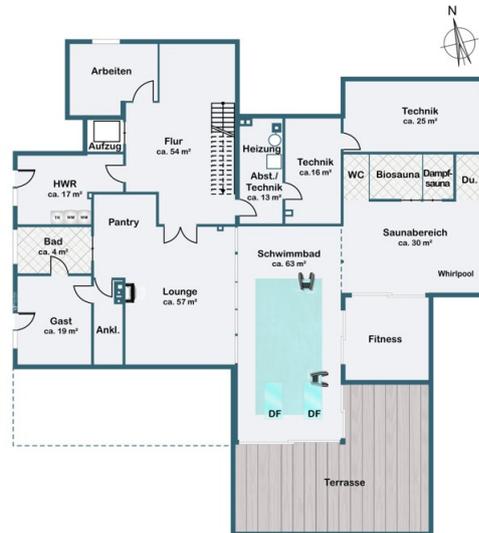
## La propiedad



Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## 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: 23095045 - 21218 Seevetal

## Una primera impresión

Diese individuell geplante, repräsentative Architektenvilla wurde 2018 in massiver Bauweise im Bauhausstil auf einem ca. 3.273 m<sup>2</sup> Grundstück errichtet und verfügt über ca. 650 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mit 5 Schlafzimmern, 5 Bädern sowie 2 Doppelgaragen. Bei der Ausstattung wurden ausschließlich hochwertige Materialien und modernste Technik verbaut, besonders energetisch, ist die Immobilie auf neuestem Stand mit Energieklasse A. Das Eingangsfoyer repräsentiert mit illuminierten Glastreppe, dem offenen Luftraum, edlem Eichenparkett sowie gläserenen Türelementen und Fahrstuhl den Luxus dieser Immobilie. Von hier erschließt sich eine Gästezimmer mit ensuite Duschbad sowie ein separates Gäste-WC und der Zugang zu einer der Doppelgaragen. Der ca. 85 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich mit offener Bulthaupt-Küche mit Gaggenau-Geräten ist lichtdurchflutet mit Eichenparkett und 2 Kaminen ausgestattet und bietet einen traumhaften Blick in die Gartenlandschaft. Eine angrenzende Wirtschaftsküche, ein Abstellraum und Technikraum mit Zugang zur zweiten Doppelgarage komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Über die umlaufende Galerie erschließen sich im Obergeschoss 2 Schlafräume mit ensuite Duschbädern und Zugang zu den Dachterrassen. Ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem großem Ankleidezimmer und Masterbad bieten ein anspruchsvolles Ambiente. Das Untergeschoss verfügt über ca. 330 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mit einem Gästeschlafzimmer mit Bad und Wohnbereich, Hauswirtschaftsraum, Büroraum und einem einzigartigen Wellnessbereich. Hier bietet das 4 x 8 m große, beheizte Schwimmbad, eine Bioauna, Dampfsauna, Whirlpool und der Fitnessraum eine Oase der Entspannung in lichtdurchfluteten Räumen. Weitere Technikräume sowie ein Kriechkeller unter dem Schwimmbad sind auf dieser Ebene für die Hausversorgung untergebracht. Der Garten wurde aufwändig mit hochwertigen Natursteinen auf den Terrassen und Abhängungen gestaltet, verfügt über eine Outdoor-Küche, ein Wasserspiel und ein hochwertiges Gartenhaus. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und mit elektrischer Toranlage und Überwachungskameras ausgestattet. Aus Gründen der Diskretion haben wir keine weiteren Aussenfotos veröffentlicht, die aber auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können. Wir bitten nur um ernstgemeinte Anfragen mit Bonitätsnachweis.

Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## Detalles de los servicios

- Wellnessbereich mit Schwimmbad, ca. 110 m<sup>2</sup>
- Wärme-Pumpe aus Erdbrunnen
- Wasserwärmepumpen/Speichertanks
- Photovoltaikanlage und Solarzellen
- Dieselnotstromaggregat/Tanks
- Digitalstrom Haussteuerung
- Alarmanlage u. Überwachungskamera
- Spann-u. Akustikdecke/Akustikwürfel
- Klimaaanlage im Obergeschoss
- Lautsprecheranlage Heos Wlan Multiroom
- 3 Einbauküchen, 1 Outdoor-Küche
- 2 Doppelgaragen, Wallbox
- Gartenbewässerungsanlage
- hochwertiges Gartenhaus
- Leuchtwände im Schwimmbad/Wellnessbereich

**Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal**

## Todo sobre la ubicación

Diese besondere Immobilie befindet sich in der Gemeinde Seevetal in idyllischer Lage im Villengebiet Hittfeld Walderuh. Dieses ist bestimmt durch eine exzellente vielschichtige Architektur und Grünplanung sowie einer einmaligen Topographie und stellt somit eines der gesuchtesten Lagen der Nordheide da. Seevetal ist eine Gesamtgemeinde und grenzt an den Südrand der Hansestadt Hamburg sowie an den Nordrand der Lüneburger Heide. Hittfeld hat hervorragende Anbindungen an die A1 und A7 Richtung Hamburg, Bremen und Hannover. Die Hamburger City ist mit dem PKW in ca. 30 Fahrminuten zu erreichen und durch Bus und Bahn an den HVV angeschlossen. Mit dem Metronom sind Sie in nur 17 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof. Für Ihre alltäglichen Besorgungen finden Sie in nur ca. 5 Autominuten Entfernung in Hittfeld eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Banken, Boutiquen, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Apotheken u.v.m. Besonders durch den hohen Freizeit- und Erholungswert, u.a. 2 Golfplätze, Tennisanlage, Freibad und gehobene Gastronomie wird Hittfeld sehr geschätzt..

Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 45.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 23095045 - 21218 Seevetal

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16 Nordheide  
E-Mail: nordheide@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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