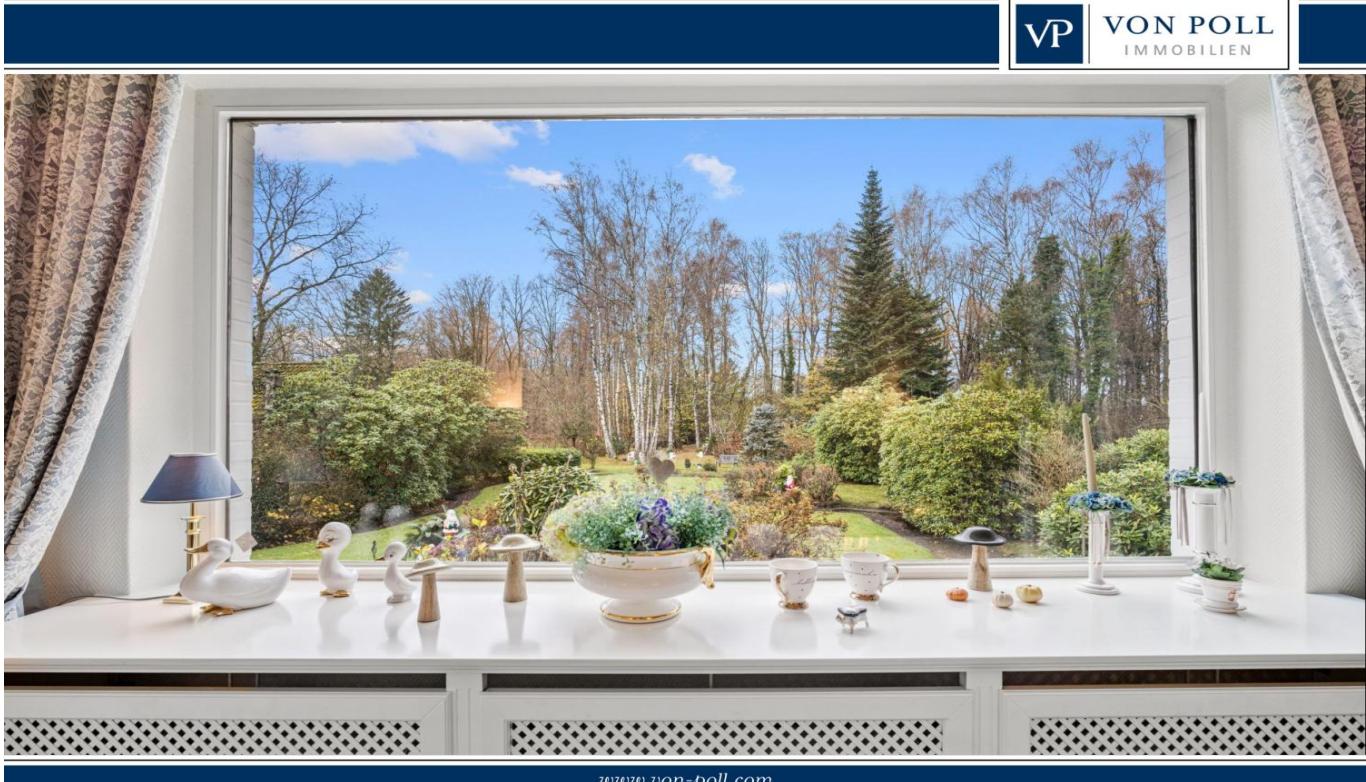


Börnsen

Maison familiale avec jardin idyllique près d'une réserve naturelle

CODE DU BIEN: 25028470



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 946 m²

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028470	Prix d'achat	719.000 EUR
Surface habitable	ca. 184 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 129 m ²
Année de construction	1974	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2035	Consommation d'énergie	192.70 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



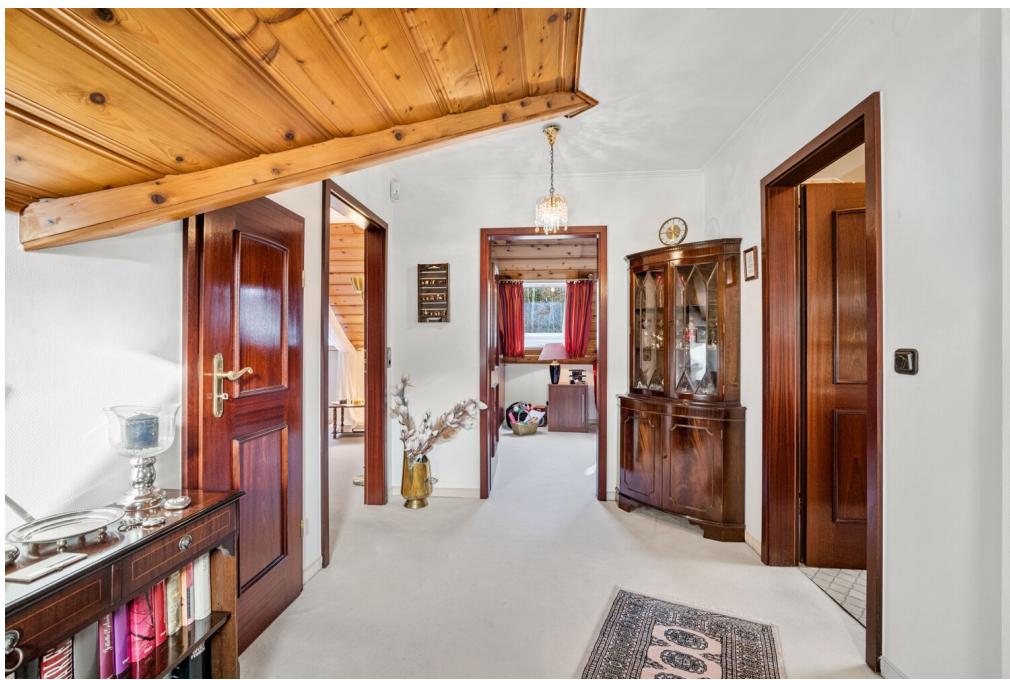
CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



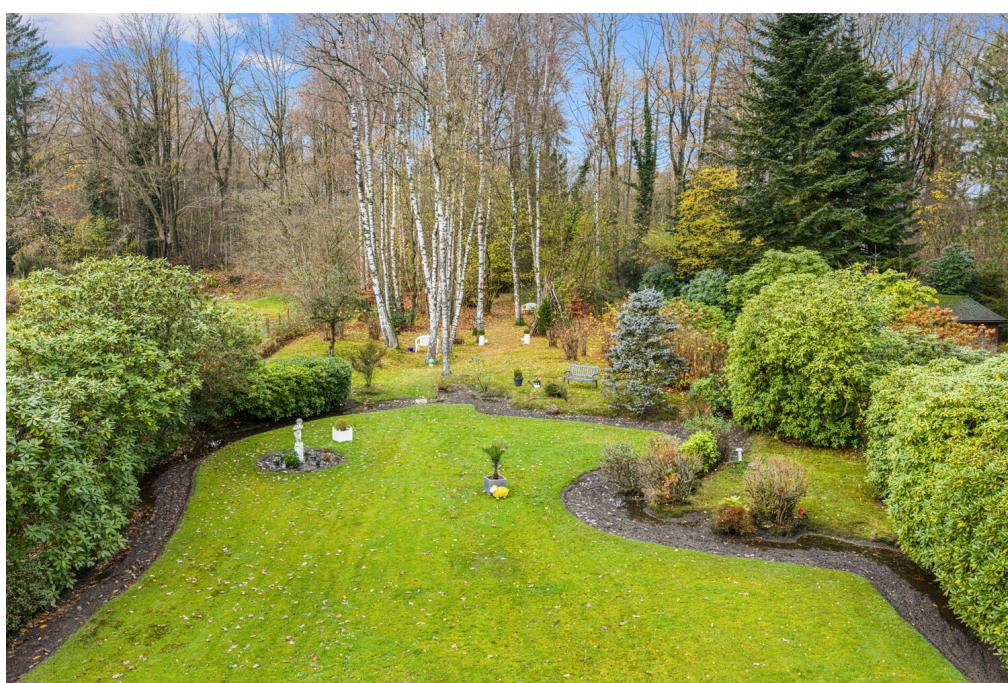
CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

La propriété

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

www.von-poll.com

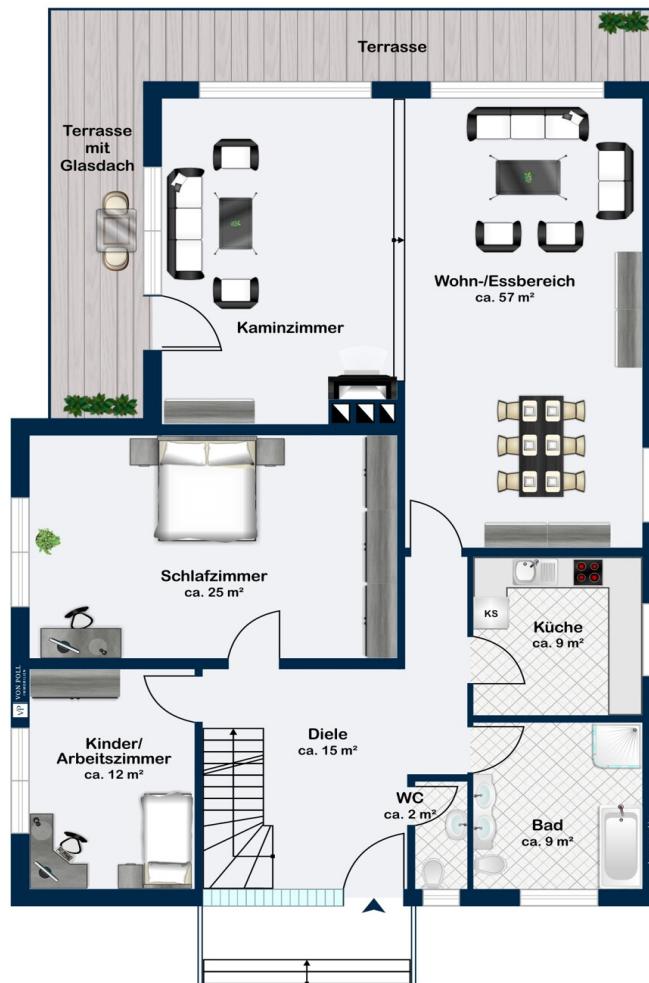
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

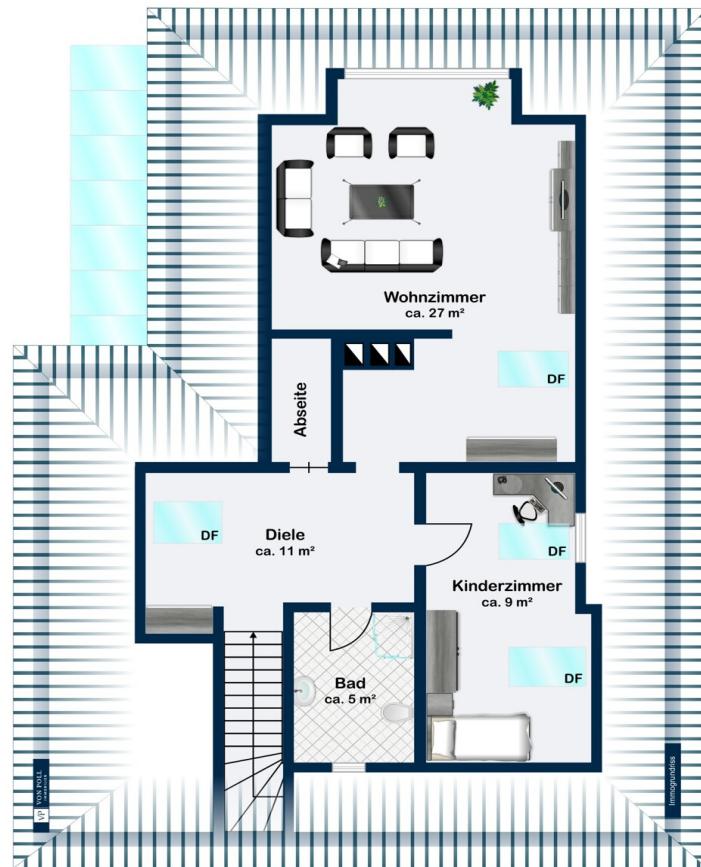
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

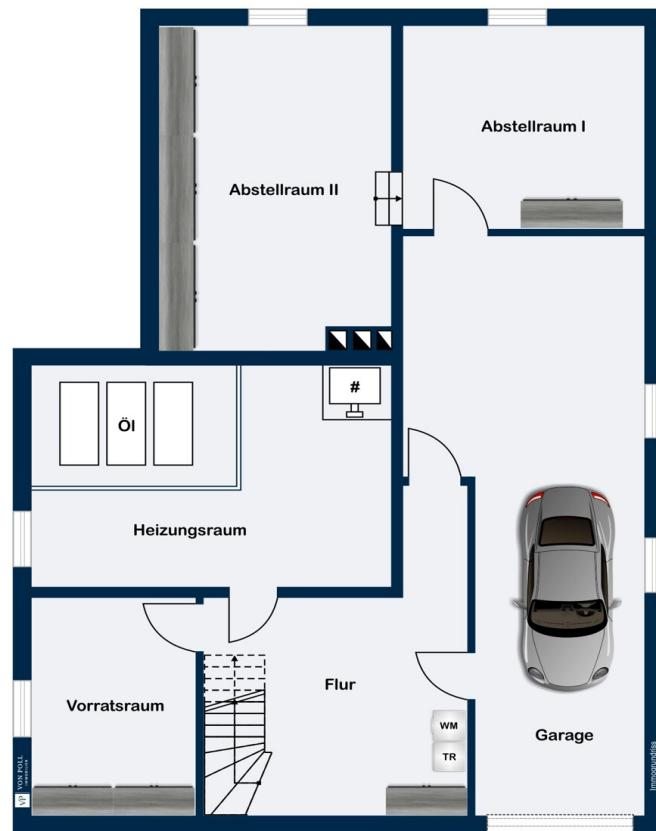
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, d'environ 184 m² de surface habitable et sise sur un terrain généreux d'environ 1 000 m², offre des conditions idéales pour répondre à divers besoins et modes de vie : vie multigénérationnelle, télétravail, et bien plus encore ! Poussez la porte et découvrez-le par vous-même : depuis le hall d'entrée, vous trouverez une chambre d'enfant/bureau, une chambre, des toilettes invités, une salle de bain et la cuisine. En face se trouve le cœur de la maison : un vaste et magnifique séjour/salle à manger offrant une vue imprenable sur la nature environnante. Les grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une harmonie parfaite entre l'intérieur et l'extérieur. Une cheminée apporte chaleur et convivialité durant les mois les plus froids. Une marche au centre du séjour structure visuellement cet espace généreux. Que ce soit pour partager des repas conviviaux autour d'une grande table avec vos proches ou pour vous détendre avec des jeux et un livre dans un coin cheminée, vous trouverez ici tout l'espace nécessaire pour créer votre espace de vie idéal. Depuis le séjour, on accède à la terrasse abritée par une verrière et au jardin, qui borde directement la rivière Lohe. Que l'on souhaite aménager le jardin pour se détendre ou simplement profiter du calme environnant, de nombreuses possibilités de personnalisation s'offrent à nous. Le rez-de-chaussée séduit par son agencement bien pensé, garantissant une accessibilité optimale, même pour les personnes âgées. L'étage se compose d'un couloir desservant un vaste séjour, une chambre d'enfant et une salle d'eau. On y trouve également une grande baie vitrée offrant une vue imprenable sur la nature. Laissez-vous bercer par le paysage et laissez vagabonder vos pensées. Les combles, aménagés par un professionnel et certifiés en 1982, offrent un espace de vie supplémentaire appréciable. Autre atout pratique de cette propriété : un garage spacieux pouvant accueillir deux voitures. De là, on accède directement au sous-sol d'une surface habitable d'environ 130 m². L'entrée accueillante est équipée d'une armoire et de nombreux rangements. On y trouve également les branchements pour un lave-linge et un sèche-linge. Enfin, le sous-sol comprend trois pièces de rangement et la chaufferie. Cette maison familiale, équipée d'un système de chauffage au fioul Viessmann avec brûleur à accumulation, est en excellent état et témoigne d'une construction robuste. Ses équipements d'origine offrent une base solide pour vos projets de modernisation. En 2010, la toiture a été refaite, les puits de lumière rénovés et des gouttières en cuivre installées. L'allée d'entrée a également été repensée avec un pavage de haute qualité, créant un accueil chaleureux. L'agencement bien pensé et le magnifique jardin paysager, situés dans un cadre paisible et naturel à Börnsen, séduisent par leur esthétique. Un lieu de vie idéal pour une famille ou un couple ! Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez par vous-même tous les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

Plus d'informations

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

CODE DU BIEN: 25028470 - 21039 Börnsen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com