

Schwarzenbek

Arrivez, respirez profondément et profitez-en – c'est
chez vous !

CODE DU BIEN: 25028463



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.517 m²

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

- 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: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028463
Surface habitable	ca. 128 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	598.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	168.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

La propriété



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

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

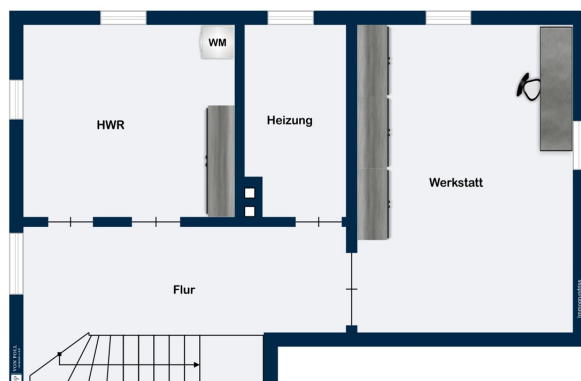
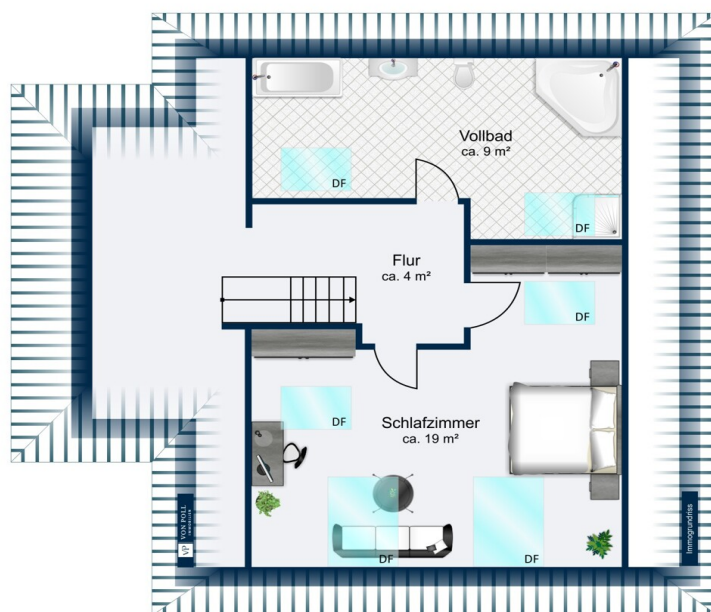
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

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: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Une première impression

Entièrement rénovée et peinte en blanc, cette accueillante maison individuelle se situe sur un terrain d'environ 1 518 m². La surface habitable d'environ 128 m² est répartie sur deux niveaux. Une extension est également possible. Cette propriété se présente comme une maison moderne et très attrayante, idéale pour un couple ou une petite famille. Son emplacement offre un accès facile aux commodités urbaines tout en préservant le calme et l'intimité recherchés au quotidien. La maison compte actuellement trois pièces. Une grande chambre à l'étage peut facilement être divisée en deux, créant ainsi une quatrième pièce au total, selon vos besoins et votre situation. Une extension est également envisageable ! On y trouve également des toilettes invités élégantes et une salle de bain complète avec douche. La cuisine ouverte, spacieuse et bien équipée, invite à la convivialité et aux moments partagés. De grandes baies vitrées inondent la cuisine de lumière naturelle et offrent un accès direct au jardin. Le séjour/salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, est agrémenté d'un mobilier élégant et moderne. L'élément central de la pièce de vie est l'élégante cheminée, qui, en plus d'offrir une chaleur réconfortante lors des journées plus fraîches, crée une atmosphère agréable. La vaste terrasse couverte est un atout majeur de la propriété : elle offre un espace de vie extérieur supplémentaire et un lieu de détente privilégié. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur le magnifique jardin. Conçu avec un souci du détail exceptionnel, le jardin propose de nombreux espaces verts et des coins paisibles. Autre atout remarquable : le bassin de baignade, qui, en plus d'offrir un rafraîchissement lors des chaudes journées d'été, contribue à l'attrait du jardin. L'agencement bien pensé et fonctionnel optimise l'espace de vie. Les pièces aux dimensions généreuses offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Un garage double pratique complète le bien. L'ensemble de la propriété dégage une impression de paix et de sérénité : un lieu où il fait bon respirer et savourer le calme. Le choix des matériaux et la conception architecturale créent une harmonie d'ensemble captivante, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Les personnes intéressées sont invitées à visiter cette propriété et à découvrir par elles-mêmes ses nombreux atouts. Contactez-nous pour plus d'informations et pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Détails des commodités

2000 - 2003 komplette Kernsanierung

- Dach
- Fenster/ Haustür aus Hartholz
- Doppelverglasung mit elektrischen. Sicherheitsrolläden aus Aluminium
- Marmor- und Parkettböden
- Marmortreppen mit Messing- Glasgeländer
- Kamin (mit Aussenluftzuführung)
- Küche (Birnbäum)
- teilweise Fußbodenheizung
- Gasherd
- Glasfaser
- Gasheizung 2008
- große überdachte Terrasse
- Schwimmteich
- perfekte Gartenoase

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer familienfreundlichen und verkehrsberuhigten Straße im Herzen von Schwarzenbek.

Schwarzenbek ist eine Kleinstadt mit ca. 16.900 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Aufgrund ihrer zentralen Lage im Süden des Kreises wird sie auch "Stadt der Mitte" genannt.

Schwarzenbek bietet eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Kulturelle Angebote werden ebenfalls geboten: Märkte, Sportveranstaltungen, Lesungen, Theateraufführungen und vieles mehr – ein breites Spektrum.

Auch vielfältige Freizeitaktivitäten sind in Schwarzenbek und unmittelbarer Umgebung vorhanden. Für Golfliebhaber gibt es in 3 km Entfernung den bekannten Brunsdorfer Golfclub oder Sie genießen die frische Luft am Elbstrand bei Geesthacht. Der Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Fußball, Tennis, Handball – suchen Sie sich eines der vielen Angebote aus.

Der Bahnhof in Schwarzenbek ist fußläufig in 25 Minuten zu erreichen. Ein Bus zum Busbahnhof Schwarzenbek befindet sich quasi vor der Haustür. Die Regionalbahn fährt Sie in nur 25 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Weiter können Sie mit dem Auto über die A24 oder A25 in die Hamburger City fahren oder Sie erreichen innerhalb einer Stunde die Ostsee.

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 168.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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 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.

CODE DU BIEN: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

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