

Müssen

Bungalow, grand hall, propriété de rêve – l'ensemble parfait !

CODE DU BIEN: 25028465



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.400 m²

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

- 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: 25028465 - 21516 Müssen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028465
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2006
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	87.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

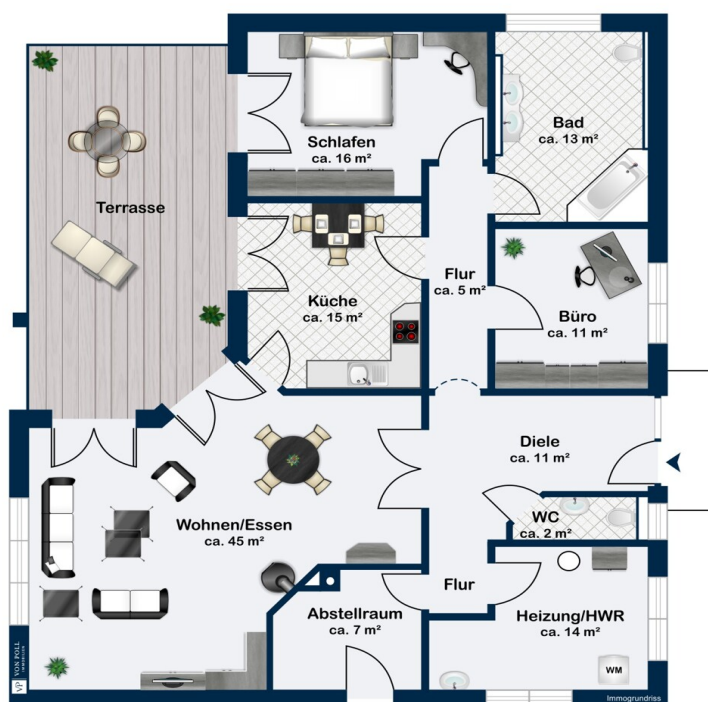
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

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: 25028465 - 21516 Müssen

Une première impression

Vous recherchez un bien d'exception ? Une maison moderne et spacieuse, nichée sur un terrain exceptionnel, offrant une qualité de vie incomparable ? Vous souhaitez accueillir vos chevaux ? Vous êtes entrepreneur ? Collectionneur de voitures de collection ? Ou propriétaire d'un camping-car ? Alors nous avons la propriété idéale pour vous. Située sur un magnifique terrain d'environ 2 400 m², elle offre une vue imprenable sur les prairies et les champs. La propriété comprend un bâtiment principal fonctionnel et robuste d'environ 400 m² aux multiples possibilités (élevage de chevaux, collection de voitures de collection, camping-cars, etc.), ainsi qu'un bungalow accessible. Ce dernier, en excellent état et d'une surface habitable d'environ 140 m², a été construit en 2006. Grâce à ses équipements modernes, son agencement ouvert et son confort optimal, cette propriété est idéale pour ceux qui privilégient la qualité, la fonctionnalité et le confort. L'espace de vie, de plain-pied, la rend accessible à tous. Le vaste séjour/salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à ses nombreuses baies vitrées, offre une vue imprenable sur le jardin paysager. Une cheminée à granulés moderne, alimentée au bois, apporte une chaleur agréable lors des journées plus fraîches et contribue à l'ambiance chaleureuse. La cuisine américaine équipée, haut de gamme, répond à tous les besoins. Idéale pour cuisiner ensemble, elle donne directement sur la grande terrasse, parfaite pour les repas en plein air ou la détente. Deux chambres confortables offrent un espace privé et suffisamment de place pour personnaliser votre intérieur. Une salle de bain moderne aux lignes épurées et aux équipements de qualité garantit intimité et fonctionnalité. Un cellier pratique avec porte extérieure offre un espace généreux pour ranger vos outils de jardinage ou votre matériel de pluie. Les prestations de cette maison répondent à des standards élevés. L'ensemble du séjour est équipé d'un chauffage au sol écoénergétique et d'une connexion fibre optique pour un accès internet haut débit. La propriété a été rénovée en 2023, garantissant ainsi des installations techniques et des finitions conformes aux normes actuelles. Toutes les pièces sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, faisant de cette maison un lieu de vie idéal pour une utilisation à long terme. Ce vaste terrain est un véritable havre de paix, avec ses jardins magnifiquement aménagés, ses pelouses et ses nombreux espaces dédiés à la détente. La spacieuse terrasse en pierre naturelle invite à la convivialité et aux moments de partage en plein air. Son emplacement abrité et la vue imprenable sur la nature environnante ne manqueront pas de vous séduire. Un petit pavillon de jardin bleu, véritable oasis de bien-être avec son sauna, constitue un atout supplémentaire. Ici, vous profiterez d'une expérience de vie unique, fruit de l'alliance parfaite entre espace, luminosité et nature. Cette propriété allie style de vie contemporain, confort et fonctionnalité. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25028465 - 21516 Müssen

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