

Müssen

Pferdehaltung? Oldtimer? Oder komfortables Wohnen gesucht?

CODE DU BIEN: 25028465



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



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



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



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.03.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	87.70 kWh/m²a
Classement énergétique	С
Année de construction selon le certificat énergétique	2006































































































































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.



Une première impression

Sie suchen das Besondere? Ein modernes Haus mit großzügigem Grundriss auf einem außergewöhnlichen Grundstück, das ein hohes Maß an Lebensqualität bietet? Möchten Sie Ihre Pferde mitbringen? Betreiben Sie einen Handwerksbetrieb? Sammeln Sie Oldtimer? Oder besitzen Sie ein Wohnmobil?

Dann haben wir das passende Ensemble für Sie gefunden. Es liegt auf einem ca. 2.400 m² großen, traumhaften Grundstück mit Blick auf Wiesen und Felder. Das Ensemble besteht aus einer ca. 400 m² großen, funktionalen und stabilen Halle mit vielen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Pferdehaltung, Oldtimersammlung, Wohnmobile und vieles mehr) sowie einem barrierefreien Bungalow.

Der gepflegte Bungalow mit ca. 140 m² Wohnfläche wurde 2006 errichtet. Dank seiner modernen Ausstattung, des offenen Raumkonzepts und des hohen Wohnkomforts eignet sich diese Immobilie hervorragend für Menschen, die Wert auf Qualität, Funktionalität und Komfort legen. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich barrierefrei auf einer Ebene, was sie für alle Lebensphasen attraktiv macht.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit zahlreichen bodentiefen Fenstern, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch einen grandiosen Blick in den liebevoll angelegten Garten bieten. Ein besonderes Highlight ist der moderne Pelletkamin mit Scheitholz, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt und das Ambiente angenehm unterstreicht.

Die hochwertige, offene Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Sie eignet sich ideal zum gemeinsamen Kochen und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die sich perfekt für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden eignet. Zwei komfortable Schlafzimmer bieten individuellen Rückzugsraum und ausreichend Platz für persönliche Gestaltungsideen. Ein modern ausgestattetes Bad mit klaren Linien und hochwertiger Einrichtung gewährleistet Privatsphäre und Funktionalität. Ein praktischer Abstellraum mit Außentür bietet genügend Platz für Ihre Garten- oder Regensachen. Die Ausstattung des Hauses erfüllt gehobene Ansprüche. Die gesamte Wohnfläche ist mit einer energiesparenden Fußbodenheizung ausgestattet und ein Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle Internetverbindung.

Die Immobilie wurde im Jahr 2023 zuletzt modernisiert, sodass technische Anlagen und Oberflächen einem zeitgemäßen Standard entsprechen. Alle Räume sind barrierefrei



zugänglich, weshalb sich diese Immobilie auch als langfristiges Zuhause eignet. Das große Grundstück präsentiert sich als echtes Gartenparadies mit einer liebevoll gestalteten Bepflanzung, Rasenflächen und viel Freiraum für individuelle Freizeitaktivitäten. Die geräumige, mit Natursteinen belegte Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Sie überzeugt durch ihre geschützte Lage und den schönen Ausblick in die Natur. Ein besonderes Extra ist das kleine blaue Gartenhaus, in dem sich eine perfekte Saunaoase versteckt. Hier profitieren Sie vom besonderen Wohngefühl, das durch die Kombination aus Großzügigkeit, Licht und Natur entsteht.

Diese Immobilie vereint stilvolles, zeitgemäßes Wohnen mit Komfort und Funktionalität. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



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



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.



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 It. 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 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.



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