

Güster

...et vous êtes au lac en quelques minutes  
seulement ! – Maison familiale avec terrain naturel !

CODE DU BIEN: 25028466



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 926 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

- 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: 25028466 - 21514 Güster

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028466
Surface habitable	ca. 114 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	170.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

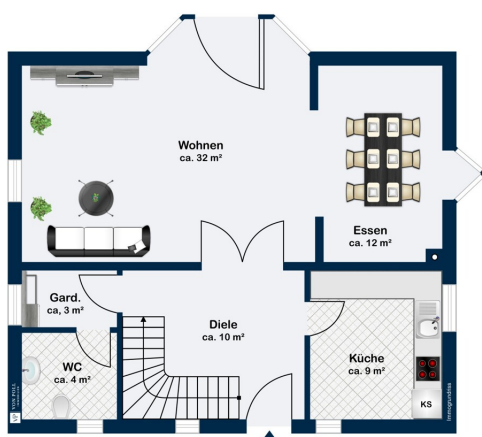


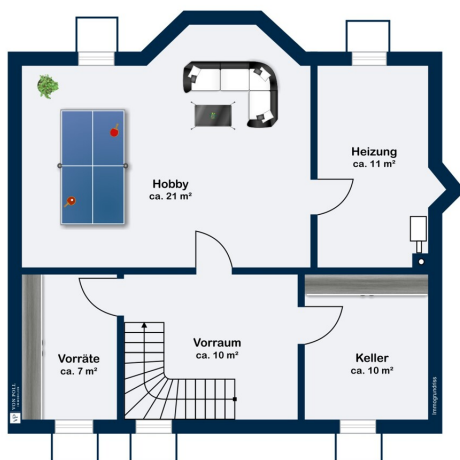
Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## 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: 25028466 - 21514 Güster**

## Une première impression

À quelques minutes du lac ! Notre maison familiale, construite en 1996, se situe sur un terrain d'angle d'environ 926 m<sup>2</sup>. Ses 114 m<sup>2</sup> habitables sont répartis sur deux niveaux. Cette maison d'architecte, de construction traditionnelle et robuste, présente une façade en briques rouges, des pignons anglais et des fenêtres en bois à double vitrage avec volets roulants. Les panneaux solaires thermiques sur le toit et la cheminée à eau contribuent à ses faibles coûts énergétiques et de chauffage. Un système photovoltaïque installé sur le balcon produit de l'électricité supplémentaire – une idée ingénieuse ! Si vous le souhaitez, vous pouvez également emporter le bois de chauffage, déjà sec et fendu, qui vous assurera une chaleur agréable. L'entrée se fait par un hall spacieux. De là, un bel escalier en bois mène à l'étage et un escalier en béton au sous-sol. La cuisine est entièrement équipée et offre la possibilité d'aménager un coin repas. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger agrémenté d'une charmante baie vitrée. L'espace de vie principal, comprenant le salon et la salle à manger, impressionne par ses grandes fenêtres qui inondent la pièce de lumière naturelle. De là, on profite d'une vue magnifique sur la terrasse. Au centre du salon se trouve une cheminée moderne à eau, qui procure une chaleur agréable lors des journées froides. La salle à manger offre suffisamment d'espace pour une grande table où toute la famille peut se réunir. Une petite salle d'eau et un vestiaire complètent l'aménagement du rez-de-chaussée. À l'étage, outre la salle de bain avec baignoire, se trouvent trois autres chambres, dont deux donnent accès à un balcon. L'une des chambres d'enfants dispose d'un escalier gain de place avec accès direct au grenier, créant ainsi un espace de jeu supplémentaire. Le sous-sol, avec une hauteur sous plafond d'environ 2,20 m, comprend, outre la buanderie, une pièce technique, un débarras et une grande salle de loisirs ou de réception. Un sauna infrarouge intégré invite à la détente et au bien-être après une longue journée. Le point fort de l'espace extérieur est sans conteste le bain à remous chauffé au bois dans le jardin. On peut s'y détendre en toute saison. Un garage et un abri voiture complètent la propriété. Le vaste jardin offre un espace généreux, véritable paradis pour les enfants ou lieu de détente en pleine nature. Mais son atout majeur ? Le lac, accessible à pied en quelques minutes. Passez un été inoubliable à Güster ! Découvrez par vous-même les nombreux atouts de cette propriété et contactez-nous pour en savoir plus et organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## Détails des commodités

- Solarthermie
- beheizbares Holzfass im Garten
- wasserführender Kamin
- Infrarotsauna
- Rollläden

**CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster**

## Tout sur l'emplacement

Unser Familienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im idyllischen Ort Güster, einem charmanten Dorf mit ca. 1.300 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Umgeben von Wäldern, und Feldern bietet das Wohnumfeld ideale Voraussetzungen für Erholung, Güster zählt zu den beliebten Wohnlagen für Familien und Ruhesuchende, die Wert auf ein ländliches Lebensumfeld mit guter Anbindung legen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in den nahegelegenen Orten Büchen und Mölln. Beide Städte sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.

Dank seiner unmittelbaren Anbindung an die A24 erreicht man die Hauptstadt Berlin mit dem Auto in gut zwei Stunden und die Hansestadt Hamburg in rund 35 Minuten. Eine gute Bahnanbindung wird auch über das nahe gelegene Büchen gewährleistet. Zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt die Fahrzeit gerade einmal rund 30 Minuten.

Hauptattraktion des Ortes ist der sogenannte Prüßsee, der sich aus mehreren miteinander verbundenen Baggerseen zusammensetzt und ca. 130 Hektar groß ist. Er liegt in unmittelbarer Nähe des Elbe-Lübeck-Kanals und ist ein beliebtes Ausflugsziel mit Campingplätzen, einem Sandstrand auf einer künstlichen Badeinsel, gastronomischen Angeboten und zahlreichen Möglichkeiten für Wassersport wie Schwimmen, Paddeln und Segeln. Der Sportboothafen bietet Platz für Zahlreiche Motorboote.

Nicht zuletzt wegen der Sandstrände wird auch liebevoll von der "Costa Güster" gesprochen.

CODE DU BIEN: 25028466 - 21514 Güster

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
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. **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: 25028466 - 21514 Güster**

## 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

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

---

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