

Elmenhorst

# Kapitalanleger aufgepasst!

CODE DU BIEN: 26175010



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 780 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26175010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1993</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>420.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>154.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>23.11.2035</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2014</b>

CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



Projektplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La propriété



Prospektion, nicht maßstäblich

**CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## **Une première impression**

Die angebotene Immobilie befindet sich in Elmenhorst, einer kleinen Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Die jetzigen Eigentümer beabsichtigen, das selbst geplante und bewohnte Haus zu verkaufen und anschließend als Mieter zu nutzen!

Das in massiver Bauweise von hiesigen Handwerkern im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus mit Walmdach ist voll unterkellert und liegt in einem Wohngebiet in einer ruhigen Sackgasse.

Das Erdgeschoss verfügt über eine ursprüngliche Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, die aber durch den Anbau eines beheizbaren Wintergartens mit ca. 24 m<sup>2</sup> Fläche im Jahr 1998 erweitert wurde.

Sie betreten die Immobilie über einen geschützten Windfang, von dem auch das Treppenhaus in den Keller abgeht.

Das Zentrum des Hauses ist die Eßdiele, von der sowohl alle weiteren Zimmer und Räume als auch die großzügige und mit einer Markise versehene Terrasse abgehen:

Neben dem Schlafzimmer mit Bad en Suite gelangen Sie von der Eßdiele noch in das Gästezimmer, das Gästeduschbad, die Garderobe, die Küche mit angegliedertem Abstellraum und in das Wohnzimmer mit dem angebauten Wintergarten.

Eine zusätzliche und angenehme Wohnatmosphäre wurde durch einen Kaminofen geschaffen.

Weitere Nutzfläche und viel Platz für Hobbys befinden sich im Vollkeller, in dem auch eine Sauna eingebaut wurde.

Der ca. 2,20 m hohe Keller verfügt über eine gute Stehhöhe und eine Außentreppe.

Dank stetiger Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem guten Gesamtzustand, was sich auch im äußerst liebevoll angelegten Garten und Nebengelassen widerspiegelt.

**CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Tout sur l'emplacement

Der Ort Elmenhorst mit seinen ca. 880 Einwohnern liegt im südöstlichen Teil von Schleswig-Holstein, in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Hamburg. Die ländlich geprägte Gemeinde gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage aus und beherbergt die Kreisfeuerwehrzentrale. Die Gemeinde wird über das "Amt Schwarzenbek-Land" verwaltet.

Elmenhorst befindet sich etwa 30 Kilometer nordöstlich von Hamburg und ist damit verkehrstechnisch gut an das urbane Zentrum angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B207 und B404 sowie die Autobahn A24 sind sowohl Hamburg als auch weitere Städte wie Lübeck schnell erreichbar. Sowohl im ca. 9 km entfernten Müssen als auch im ca. 5 km entfernten Schwarzenbek befinden sich Haltestellen der Deutschen Bahn. Die Fahrzeiten zum Hamburger Hauptbahnhof betragen von Müssen aus ca. 32 und von Schwarzenbek aus ca. 23 Minuten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleineren Waldgebieten, was den Ort besonders attraktiv für Naturfreunde und Ruhesuchende macht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu größeren Städten, wodurch sich Elmenhorst als Wohnort für Pendler eignet.

Trotz seiner überschaubaren Größe bietet Elmenhorst eine gewachsene dörfliche Struktur mit einem aktiven Gemeindeleben und einer guten Grundversorgung, die durch das nahe liegende Schwarzenbek gewährleistet wird.

**CODE DU BIEN: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Contact

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

**Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)**

---

**Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg**

**Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0**

**E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)**

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

---

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