Börnsen

Familienhaus mit Gartenidylle am Naturschutzgebiet

??????? ????????: 25028470

???? ??????: 719.000 EUR • ?????????: ca. 184 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 946 m²

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ??? ?????

??????? ????????	25028470
?????????	ca. 184 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1974
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	719.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 129 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.11.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	192.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1985

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

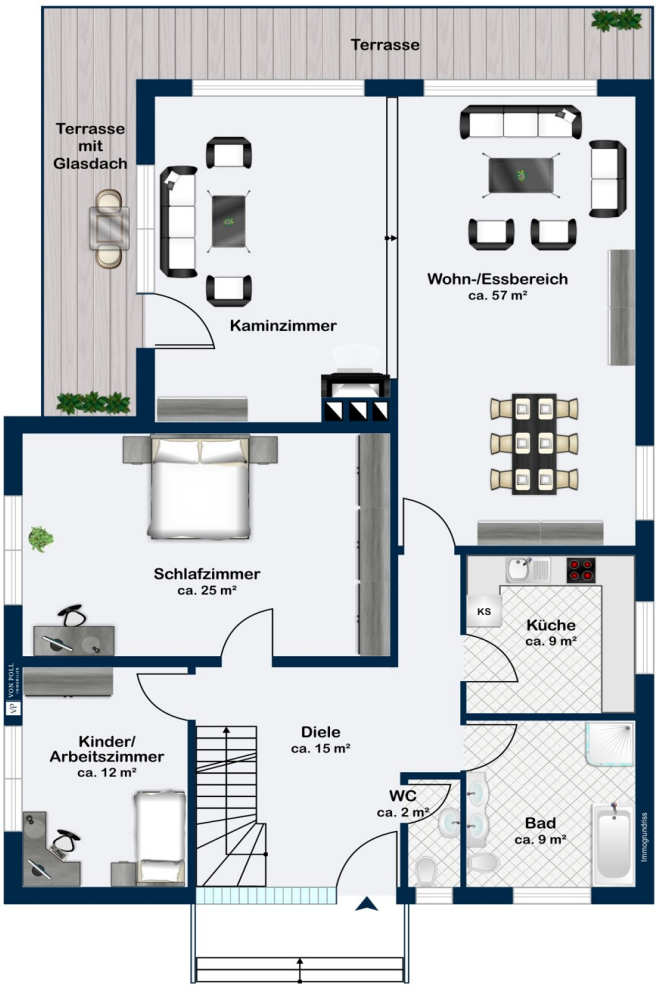
?? ???????

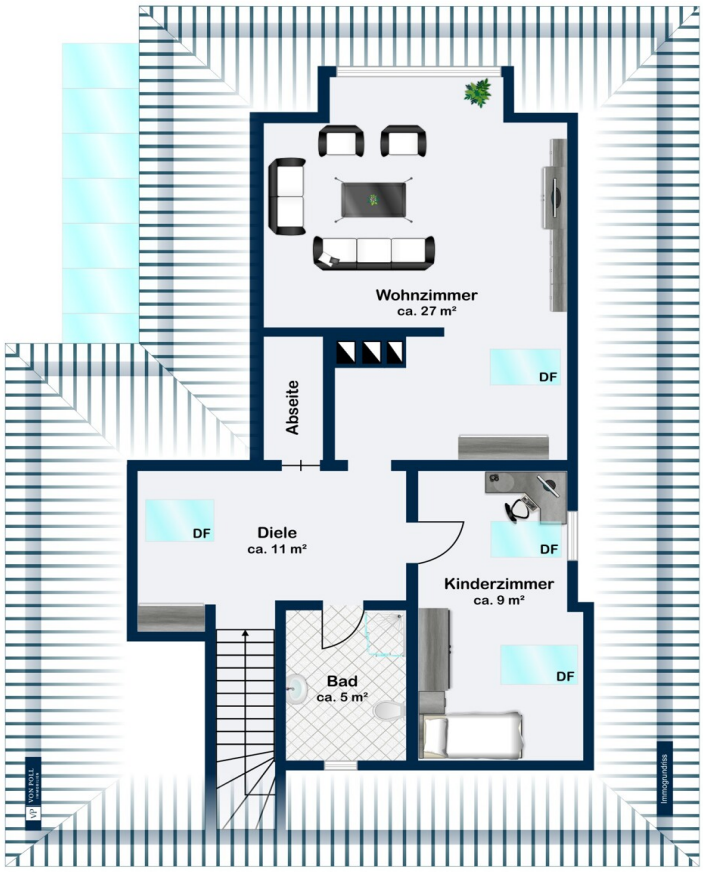
??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

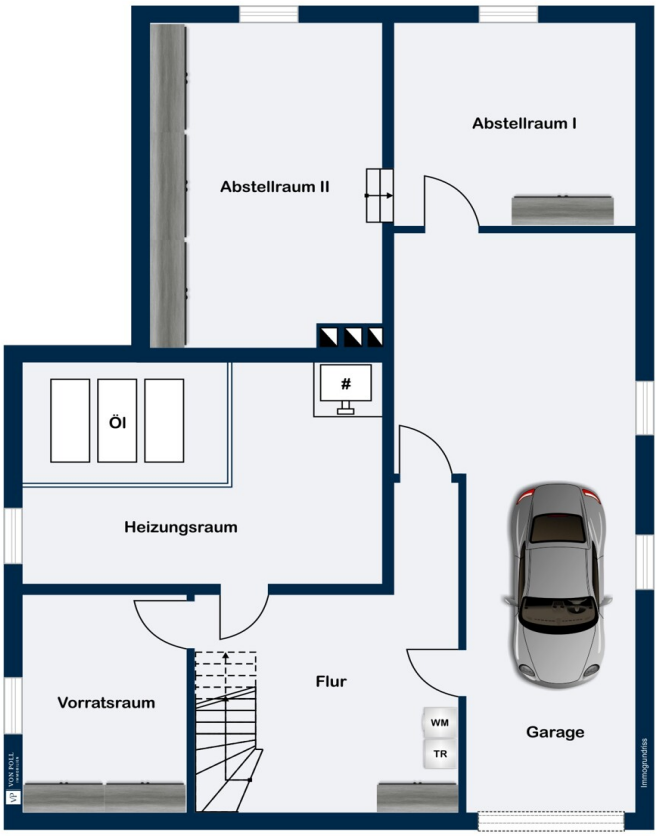
?? ???????

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

??????




Wohnzimmer
ca. 27 m²
DF
Abseite
DF
Diele
ca. 11 m²
DF
Kinderzimmer
ca. 9 m²
Bad
ca. 5 m²
DF


Abstellraum II
Abstellraum I
Öl
#
Heizungsraum
Vorratsraum
Flur
WM
TR
Garage

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 184 m² und einer großzügigen Grundstücksgröße von rund 1.000 m² attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnanforderungen und Lebenskonzepte: Mehrgenerationenhaus, Arbeiten im Home-Office und vieles mehr!

Treten Sie ein und lassen Sie sich überzeugen:

Von der Diele abgehend gelangen Sie in das Kinder-/Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, das Gäste-Bad, ein Vollbad und die Küche. Geradezu befindet sich der Mittelpunkt des Hauses: Ein großzügiger, sehr schöner Wohn-/Essbereich mit einem unverbauten, fantastischen Blick in die Natur. Die großen Fensterfronten sorgen für ausreichend Helligkeit und verbinden das Innen und Außen auf eine gekonnte Weise. Ein Kamin sorgt hier in den kälteren Monaten für gemütliche Stunden. Die Stufe mitten in dem Wohnbereich trennt optisch die großzügige Wohnfläche. Das gemeinsame Essen an einer langen Tafel mit Freunden und der Familie oder Spiele- und Leseabende in der Kaminecke – hier ist ausreichend Platz für Ihr Wohlfühlkonzept. Vom Wohnzimmer aus treten Sie auf die geschützte, mit Glas überdachte Terrasse sowie in den Gartenbereich, der unmittelbar an die Lohe grenzt. Ob Sie den Garten für Freizeitaktivitäten nutzen möchten oder einfach die ruhige Umgebung schätzen – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Insgesamt überzeugt das Erdgeschoss bereits durch seine durchdachte Aufteilung. Hier können Sie auch im hohen Alter barrierefrei Leben.

Das Obergeschoss teilt sich wie folgt auf:

Eine Diele führt in das geräumige Wohnzimmer, ein Kinderzimmer und in ein Duschbad. Ein Highlight ist auch hier das große Fenster mit Blick in die Natur. Genießen Sie den Ausblick und lassen Sie Ihre Gedanken schweifen. Der 1982 genehmigte und fachmännisch vollständige Ausbau des Dachgeschosses bietet eine sehr gute Ergänzung zu der bereits vorhandenen Wohnfläche.

Ein praktisches Extra dieser Immobilie ist die großzügige Garage mit Platz für zwei Pkw. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang in den Keller mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 130 m². Der gemütliche Vorflur ist mit einer Garderobe und weiteren Staumöglichkeiten ausgestattet. Hier befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine

und Trockner.

Weiter gibt es drei Vorrats-/Stauräume und den Heizungsraum. Die Ölheizung mit einem Raketenbrenner der Marke Viessmann ist hier untergebracht.

Das Familienhaus ist in einem gepflegten Zustand und spiegelt den Wert beständiger Bauweise wider. Die Ausstattung ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für eigene Modernisierungswünsche. Im Jahr 2010 wurde das Dach neu eingedeckt, die Dachfenster erneuert und Kupferrinnen angebracht. Auch der Eingangsbereich mit einer hochwertigen Pflasterung wurde neu gestaltet. Der ansprechende Eingangsbereich mit neuer Pflasterung vermittelt ein “herzlich Willkommen“.

Insgesamt überzeugt die Immobilie sowohl durch ihre gelungene Raumaufteilung als auch dem schön angelegten Garten in einer sehr ruhigen und naturnahen Lage von Börnsen. Ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien oder Paare!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

????????????? ??? ???????

Besonderheiten/Ausstattung:
- Garage für 2 Pkw mit Zugang in den Keller
- Großer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kaminecke
- Geschützter Gartenbereich angrenzend an die Lohe
- Ausreichend Wohnfläche zur flexiblen Nutzung
- Neues Dach mit Kupferrinnen - 2010
- Austausch Kunststofffenster im OG - 2010
- Eingangsbereich neu gestaltet in - 2006
- Elektrisches Garagentor - 2006
- Eingangsbereich mit Pflasterung erneuert - 2006
- Sicherheitssystem - Alarmanlage

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

??? ??? ??? ?????????

Das "Familienhaus" befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage von Börnsen - einer beliebten Gemeinde im südöstlichen Speckgürtel von Hamburg. Im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein vereint Börnsen die Vorzüge des Landlebens mit einer guten Anbindung an die Metropole Hamburg.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft - ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, die Ruhe und Geborgenheit.

Der Stadtkern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist in fünf Minuten mit dem Pkw erreichbar. In einem halben Kilometer Entfernung gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Auch weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Wentorf, Reinbek und Geesthacht.

Börnsen und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Tennis, Reiten, Golf, Hockey, Schwimmen, Rad-, Jogging- und Spazierstrecken. Das Naherholungsgebiet Lohe befindet sich direkt vor der Haustür. Auch der für Freizeitaktivitäten bekannte und beliebte Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und ausgedehnten Gassirunden ein. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körber Haus bietet facettenreiche Aktivitäten an - suchen Sie sich eines der vielen Möglichkeiten aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 Minuten. Alternativ bringt Sie die S-Bahn vom nahegelegenen P+R-Parkplatz in Hamburg-Bergedorf bequem und schnell in die Hansestadt. Zum Bergedorfer Bahnhof benötigen Sie ca. 12 Minuten mit dem Bus. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung. Ein gutes Mobilitätsangebot für ausreichend Flexibilität.

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ????????: 25028470 - 21039 Börnsen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com