

Güster

## ... in nur wenigen Minuten sind Sie am See! – Familienhaus mit Naturgrundstück!

????????? ??????????: 25028466



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

????? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 926 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25028466
???????????	ca. 114 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1996
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ???????????, ?????? ???????????, 1 x ???????

????? ????????	395.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????	??????, ?????????????????
???????	???????

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

## ?????????? ???

??????????	????????? ????????	????????????????	VERBRAUCH
??????????		??????????	
???? ?????	?????	???????	170.90 kWh/m²a
???????????	15.10.2035	???????????	
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	F
???? ?????	?????	???????????	
		???????????	2022
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ??????



???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

?? ???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

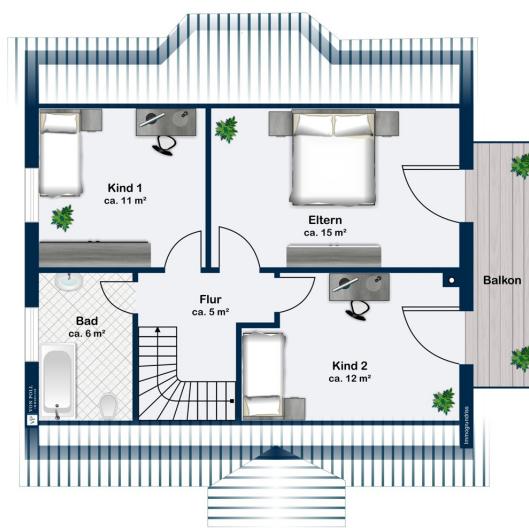
?? ???????

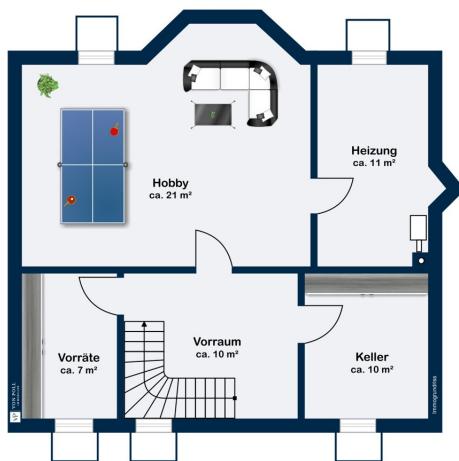


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

???????





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

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

## ??? ????? ????????

... in nur wenigen Minuten bis zum See!

Unser 1996 erbautes Familienhaus steht auf einem ca. 926 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Die ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen.

Das traditionell und massiv gebaute Architektenhaus wurde mit roten Verblendsteinen verkleinert und verfügt über sogenannte englische Giebel sowie isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden.

Sowohl die auf dem Dach montierte Solarthermie als auch der wasserführende Kamin tragen zu den niedrigen Energie- und Heizkosten des Hauses bei. Zusätzliche elektrische Energie wird über das installierte Balkonkraftwerk gewonnen – ein pfiffiges Konzept! Bei Bedarf kann auch das bereits getrocknete und gespaltene Feuerholz übernommen werden, das für wohlige Wärme sorgen wird.

Sie gelangen zunächst in die geräumige Diele. Von dort aus führt eine schöne Holztreppe ins Obergeschoss und eine Betontreppe in den Keller.

Die Küche ist mit allen Raffinessen ausgestattet und bietet die Möglichkeit, eine Frühstücksecke einzurichten.

Das Herzstück des Hauses ist der äußerst großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinem kleinen Schmuckerker. Der gesamte Wohn- und Essbereich beeindruckt durch große Fensterfronten, die viel natürliches Licht hereinlassen. Von hier aus haben Sie einen tollen Blick auf die Terrasse. Zentraler Punkt des Wohnbereichs ist der moderne, wassergeführte Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Im Essbereich ist Platz für einen großen Esstisch, an dem sich die ganze Familie trifft. Ein kleines Duschbad und eine Garderobe runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Wannenbad noch drei weitere Schlafzimmer, wovon zwei Zimmer sogar Zugang zum Balkon haben.

Eines der Kinderzimmer verfügt über eine Raumspartreppe mit direktem Zugang zum Spitzboden, sodass dort weiterer Spielraum entstanden ist. Der Keller hat eine Stehhöhe von ca. 2,20 m und verfügt neben der Waschküche über einen Haustechnikraum, einen Abstellraum sowie einen großen Hobby- oder Partyraum.

Eine integrierte Infrarotsauna sorgt für Entspannung und Wohlbefinden nach einem

langen Tag.

Das absolute Highlight im Außenbereich ist ein Badefass mit Holzheizung im Garten. Hier können Sie zu jeder Jahreszeit entspannen und die Seele baumeln lassen.

Eine Garage und ein Carport vervollständigen das Angebot.

Der große Garten bietet Platz für ein wahres Kinderparadies oder für entspannte Stunden in der Natur. Das Besondere aber ist: Bis zum See sind es nur wenige Gehminuten.

Genießen Sie Ihren nächsten Sommer in Güster!

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Details zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

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

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

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

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

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 Bahnbindung 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.

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

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

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 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.  
**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25028466 - 21514 Güster

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

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

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)

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

---

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