

Lütjensee

# Architektenhaus mit Stil, Raum und Lebensqualität

Αριθμός ακινήτου: 26197020



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.190.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 246 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 818 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

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

Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ??? ??????

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 26197020                                          |
| ???????????          | ca. 246 m <sup>2</sup>                            |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????                              |
| ????????             | 6                                                 |
| ?????????? ???       | 4                                                 |
| ??????????           |                                                   |
| ??????????           | 2                                                 |
| ????? ????????????   | 2016                                              |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????????? ?????<br>????????????, 2 x ?????? |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 1.190.000 EUR                                                                      |
| ??????                   | ????????????<br>????????????????                                                   |
| ????????????             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ????????????? | ???????                                                                            |
| ???????                  | ?????, ?????????????????<br>?????????                                              |

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

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| ????????????<br>?????????   | BEDARF        |
| ?????? ?????<br>?????????   | 28.00 kWh/m²a |
| ????????? ????<br>????????? | A+            |
| ????? ????<br>????????      | 2016          |



Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????





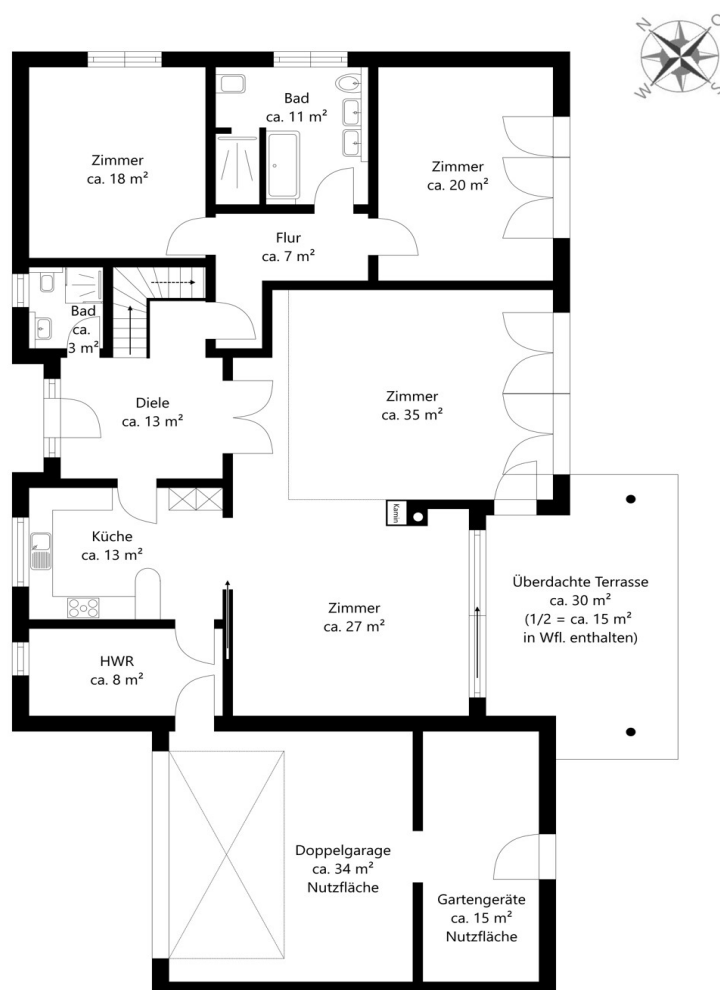
Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

?? ???????

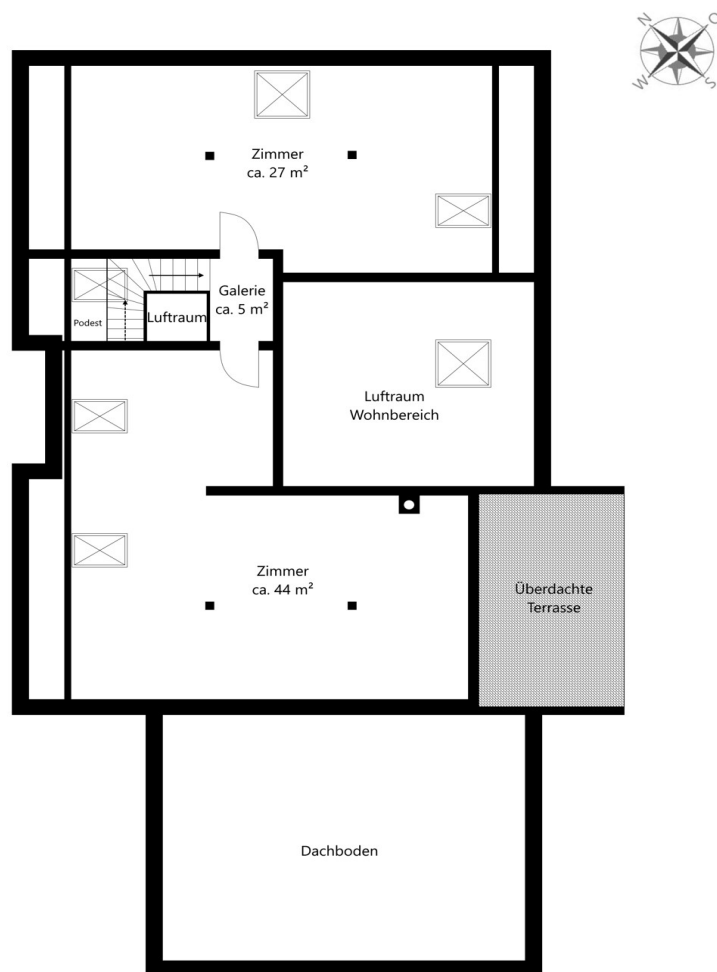


Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee**

**??? ????? ????????**

Dieses gepflegte Architektenhaus vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine gelungene Raumaufteilung zu einem Zuhause, das vom ersten Moment an überzeugt. Konzipiert als Bungalow mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss ist stufenloses Wohnen auf einer Ebene problemlos möglich. Zwei großzügige Zimmer im Dachgeschoss stehen als Bonusfläche zusätzlich zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Die Immobilie wurde 2016 gebaut und überzeugt neben dem Raumangebot besonders auch in energetischer Hinsicht. Hier können Sie ankommen und sich wohlfühlen.

Die zentrale Diele empfängt Sie stilvoll mit großformatigen Fliesen und führt geradewegs in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterfronten sorgen für ein helles Ambiente, der Wohnbereich überrascht mit einem offenen Luftraum und einem zusätzlichen Dachflächenfenster, während ein dreiseitiger Panorama-Kamin den Wohn- und Essbereich gekonnt gliedert. Dem Essbereich vorgelagert befindet sich eine große, überdachte Terrasse, welche den Wohnraum erweitert und einen geschützten Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Ein Stil-Schiebeelement mit Glaseinsätzen bietet vom Essbereich Zugang in die zeitlose Küche. Dunkle Bodenfliesen, weiße Fronten und eine dunkle Granitarbeitsfläche erhalten durch die rote Nischenrückwand einen farblichen Akzent. Ein kleiner Sitzplatz wurde integriert, für die täglichen Abläufe steht reichlich Stauraum und Arbeitsfläche zur Verfügung. Besonders praktisch ist der anschließende Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage.

Ein separater Flur führt in den Privatbereich auf dieser Ebene, so dass barrierefreies Wohnen gewährleistet ist. Hier stehen zwei große und sehr gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Mittig platziert wurde ein raffiniertes Vollbad mit zwei Waschbecken, einem Bidet, einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche. Von der Diele aus zu erreichen befindet sich ein zusätzliches Gäste-Duschbad.

Eine Vollholz-Treppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss, auch der Treppenaufgang wird von einem Dachflächenfenster belichtet, von dem Sie auf eine kleine Galerie gelangen. Hier haben Sie Zugang zu zwei großen Zimmern. Offene Holzbalken und Ständer verleihen den Räumen Charme und helfen bei der Gliederung dieser großzügigen Zimmer. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sind vorstellbar, etwa als Kinder- oder Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyräume, ganz nach Ihrem persönlichen Bedarf. Auch die Anschlüsse für den Einbau eines weiteren Badezimmers sind bereits vorhanden.

Abgerundet wird dieses Angebot von einer Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge, welche über ein elektrisches Sektionaltor mit Edelstahl-Applikationen verfügt. Ein anschließender



Geräteraum hat direkten Zugang zum schön angelegten und gepflegten Garten. Die große Rasenfläche lädt zum Spielen oder Entspannen ein, es gibt optisch eingefasste Rückzugsorte und auch der Außenbereich überzeugt durch hochwertige Materialien, sorgfältige Pflasterarbeiten umlaufend um das ganze Haus und liebevolle Details.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Großzügigkeit, hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung, die auch perspektivisch das Leben auf einer Ebene in freundlicher Wohnatmosphäre gewährleistet. Ein ideales Zuhause für Familien oder alle, die modernes Wohnen in einem gepflegten Umfeld zu schätzen wissen.

**Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee**

**????????????? ??? ????????**

- KFW55 Niedrigenergiehaus
- Dacheindeckung mit engobierten Dachziegeln
- Besonderer, gebrannter Vormauerziegel
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Stilvoller Panorama-Kamin als Mittelpunkt des Wohnraums
- Hohe Stil-Innentüren
- Hamburger Leisten
- Designböden mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Küche mit Induktionskochfeld
- Offene Galerie mit hochwertiger Holzterrasse
- Kunststofffenster mit Sicherheitsglas
- Elektrische Rollläden
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solaranlage mit 700 Litern Wasserspeicher
- Smart Home – Netzwerktechnik im gesamten Haus
- Glasfaseranschluss
- Computergesteuerte Bewässerung
- ¼ Miteigentumsanteil an der privaten Zuwegung

**Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee**

**??? ??? ??? ?????????**

Lütjensee liegt im Herzen der Stormarnschen Schweiz und ist bekannt als ausgezeichnete und bevorzugte Wohnadresse. Idyllisch eingebettet zwischen Seen, Waldgebieten und hügeligen Wiesen verfügt Lütjensee über einen sehr hohen Freizeitwert und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Wanderungen ein. Die Nähe zur Metropole Hamburg macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ruhige, sichere Umgebung legen und dennoch von der urbanen Vielfalt profitieren möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Biohof, Bäckerei etc.) und vielfältige Geschäfte sind direkt in Lütjensee vorhanden. Ein Wochenmarkt findet donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr statt und bietet regionale Produkte an. Auch befinden sich sämtliche Ärzte, eine Apotheke, eine Post, weitere Dienstleister und Tankstellen vor Ort. Die Städte Ahrensburg und Trittau mit ihrer guten Infrastruktur liegen in der Nähe und runden das Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, weiterführenden Schulen, Ärzthäusern, Spezialkliniken und vielem mehr ab.

Lütjensee bietet neben einem ausgedehnten Rad- und Wanderwege-Netz, einem Klettergarten, Sportanlagen und Möglichkeiten zum Golfen und Reiten in unmittelbarer Umgebung auch verschiedene Restaurants mit Blick auf den See. Ein Kindergarten sowie die Grundschule sind nur wenige Minuten entfernt und zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Sämtliche weiterführende Schulen sind wahlweise in Trittau, Großhansdorf oder Ahrensburg vorhanden und mit dem Schulbus gut zu erreichen.

Mit dem Pkw benötigen Sie über die Autobahn (A1) nur jeweils ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt oder an die Strände der Ostsee.



**Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26197020 - 22952 Lütjensee**

**?????????? ??????????????**

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

**Katrin Ebbers**

**Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg**

**Tel.: +49 4102 - 45 455 0**

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

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

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