

Aumühle

Einmalige Gelegenheit: 20% Preisreduzierung!

VP azonosító: 25028453



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 303 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.330 m²

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Áttekintés

VP azonosító	25028453
Hasznos lakótér	ca. 303 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	1.269.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 127 m ²
Felszereltség	Szauna, Kandalló

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	27.12.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	155.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az ingatlan



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

www.von-poll.com





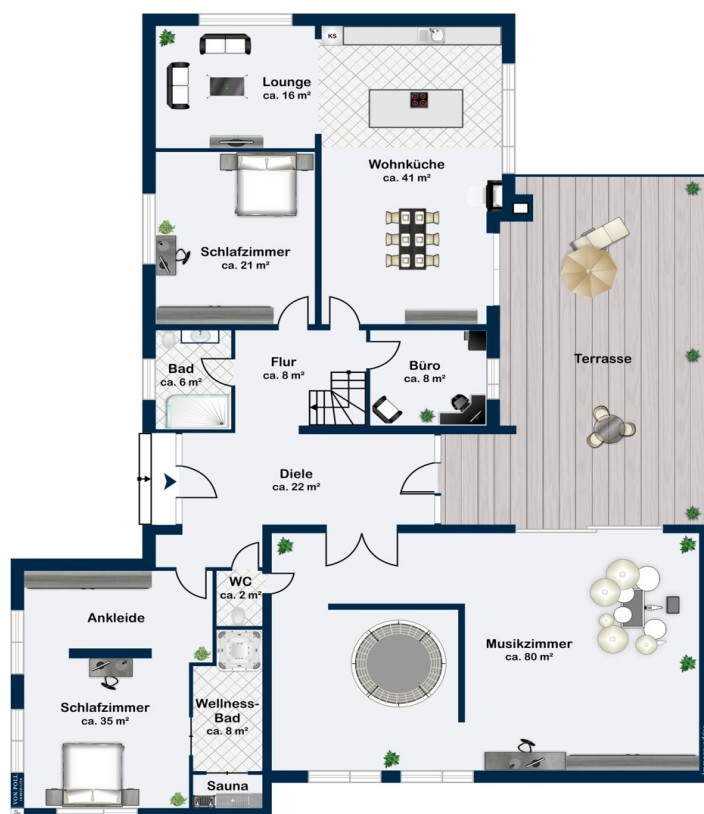
Finden Sie
Ihre Immobilie.

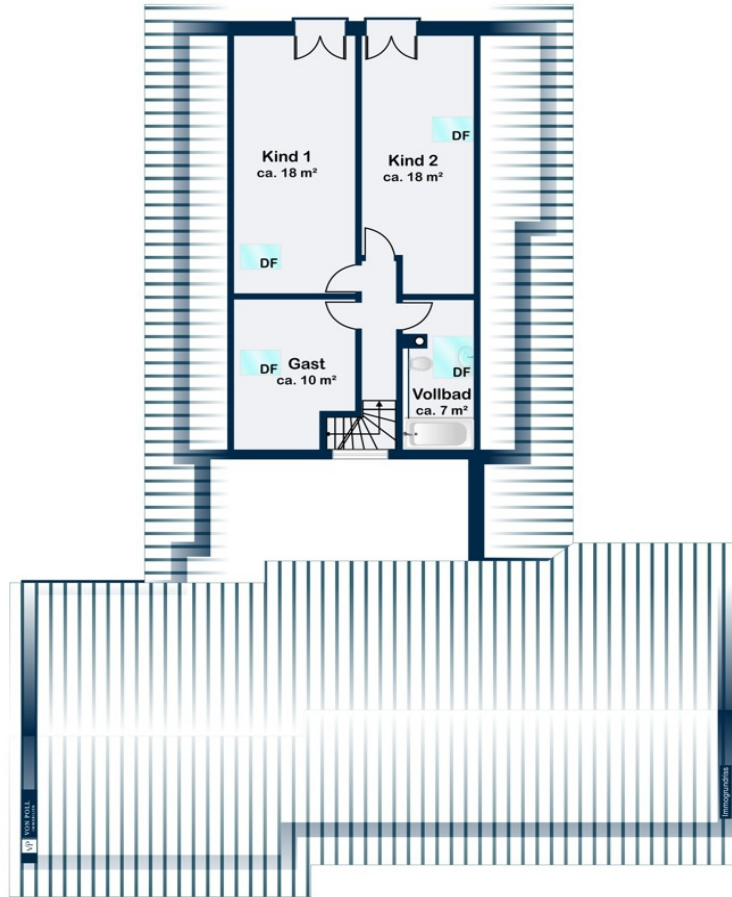
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

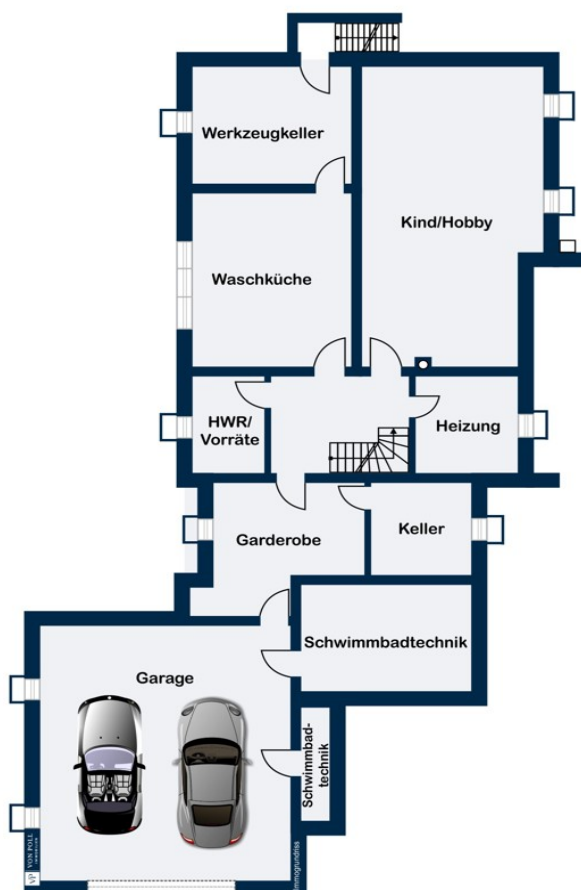
www.von-poll.com

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Az elso benyomás

Das ist Ihre Chance: Der Preis wurde um mehr als 20% auf jetzt € 1.269.000,00 reduziert.

Wir freuen uns, Ihnen diese luxuriöse Immobilie zu diesem stark reduzierten Preis anbieten zu können. Zögern Sie nicht uns umgehend zu kontaktieren.

Dieses einmalige Wohnensemble mit ca. 303 m² präsentiert sich als ideales Familienidyll. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume sind „Wohnen und Arbeiten“ sowie das Zusammenleben von Jung und Alt unter einem Dach interessante Optionen.

Die Außenanlage überzeugt durch ihren minimalistischen Stil. Alles ist durchdacht und auf klare Formen reduziert. Modern und elegant! Das nach Westen ausgerichtete Grundstück mit seiner großen Südwest-Terrasse und dem imposanten Außenkamin lädt zum Genießen und Entspannen ein. Ein idealer Platz für die ganze Familie! Das gesamte Haus besticht durch eine optimale Raumaufteilung, viel Licht und wandelbare Räume. Viele Highlights wie das neue Bad en Suite mit exquisiter Sauna und XXL-Dusche, der große Kinoraum mit originalen Kinostühlen oder das im Boden eingelassene Trampolin – um nur einige zu nennen – bereichern das Haus.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete, L-förmige Wohnbereich mit separater Lounge-Ecke und Wohnküche mit Kochinsel. Er ist modern, praktisch und multifunktional. Hier verbindet sich Kochen mit Wohnen, es entsteht Struktur und der Raum wird schnell zum Mittelpunkt des Miteinanders. Am langen Esstisch findet die ganze Familie Platz.

Ein stilvoller Kamin sorgt für knisternde Wohlfühlwärme. Die große Fensterfront mit Terrassentür schafft eine nahtlose Verbindung zur Terrasse und verbindet den Innen- und Außenbereich auf wunderschöne Weise. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick in den Garten. Eine charmante Holzterrasse führt ins
Eine große Doppelgarage mit neuem Rolltor und Wallbox, die direkt ins Kellergeschoss führt, komplettiert dieses Angebot.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Haus in bevorzugter Lage vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Részletes felszereltség

Sanierung/Modernisierung 2017 - 2023

- Fenster
- Elektrik
- Wasserleitungen
- Dampfsperre
- Heizkörper
- Heizungsanlage (Gasbrennwertanlage/Frischwasserspeicher)
- Bäder
- Küche
- Wände verputzt
- Fußboden
- Wellnessbad mit Sauna und XXL- Dusche
- Musikzimmer / Fitnessstudio, Atelier etc.

Ausstattung:

gerne geben wir hier zu weitere Informationen!

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Minden a helyszínról

Aumühle liegt im Herzen des Sachsenwaldes. Mit ca. 3.000 Einwohnern versteht sich die Gemeinde heute als moderner Ort, der einerseits eindrucksvolle Idylle und Beschaulichkeit bietet, andererseits über eine vorzügliche Infrastruktur verfügt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus herrschaftlichen Villen und schönen Einfamilienhäusern. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken erreicht man im Ort.

Freizeitmöglichkeiten wie nahe gelegene Golf-, Tennis- und Reitvereine sind mit dem Fahrrad, ÖPNV oder dem PKW schnell erreichbar. Das Naherholungsgebiet des Sachsenwaldes lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Joggingrunden ein. In Aumühle gibt es eine Grundschule und Kindergärten. Die weiterführenden Schulen in den Nachbargemeinden Reinbek, Wentorf oder Bergedorf sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die gute Anbindung zu den Autobahnen A24 (Hamburg-Berlin) und A1 (Bremen-Lübeck) macht den Ort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Hamburger Innenstadt innerhalb von 25 Autominuten. Die S-Bahnstation Aumühle ist in ca. fünfzehn Minuten Fußweg erreichbar, eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn benötigt man 30 Minuten in die Hamburger City.

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25028453 - 21521 Aumühle

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com