

Börnsen

# Családi ház idilli kerttel egy természetvédelmi terület közelében

VP azonosító: 25028470



VÉTELÁR: 719.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 946 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

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

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Áttekintés

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| VP azonosító          | 25028470         |
| Hasznos lakótér       | ca. 184 m²       |
| Teto formája          | Csonka kontyteto |
| Szobák                | 5                |
| Hálósobák             | 4                |
| Fürdoszobák           | 2                |
| Építés éve            | 1974             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs       |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 719.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület      | ca. 129 m²                                                                            |
| Felszereltség        | Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                           |

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.11.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 192.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1985                       |

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



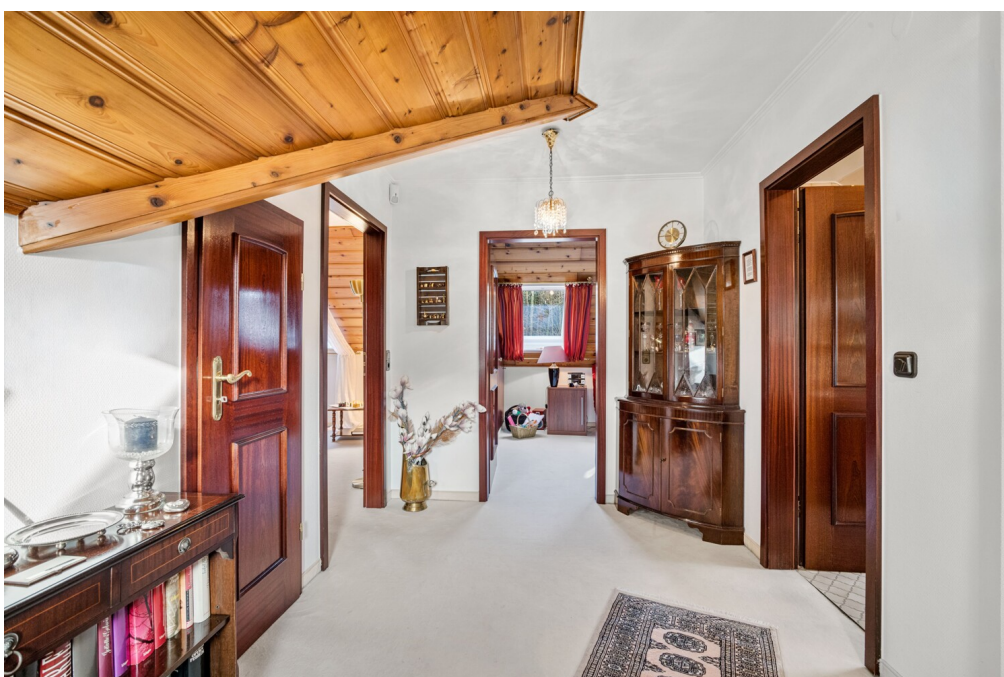
VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az ingatlan



Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebke@von-poll.com

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

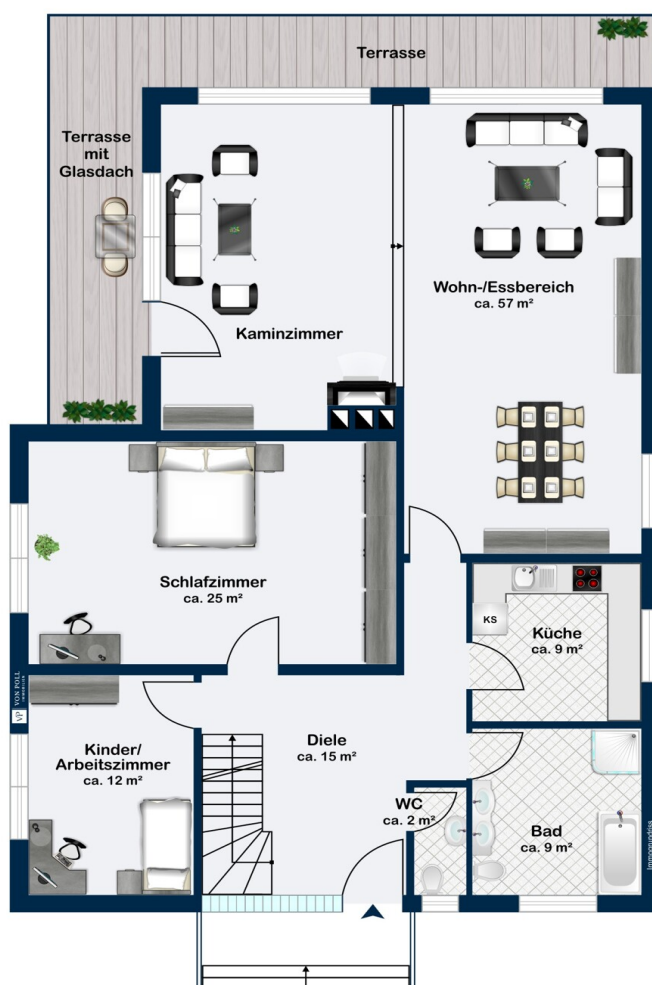
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

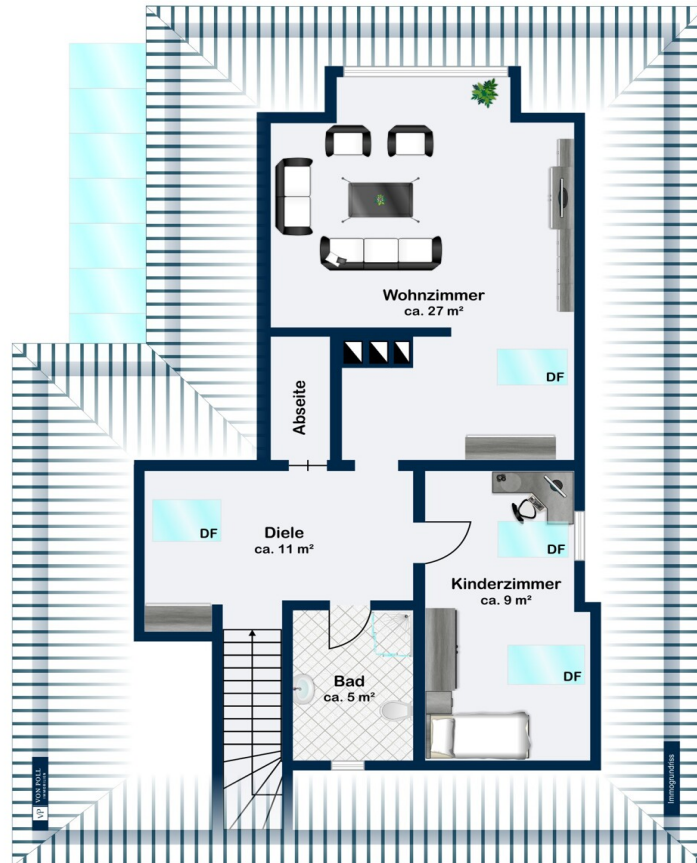
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

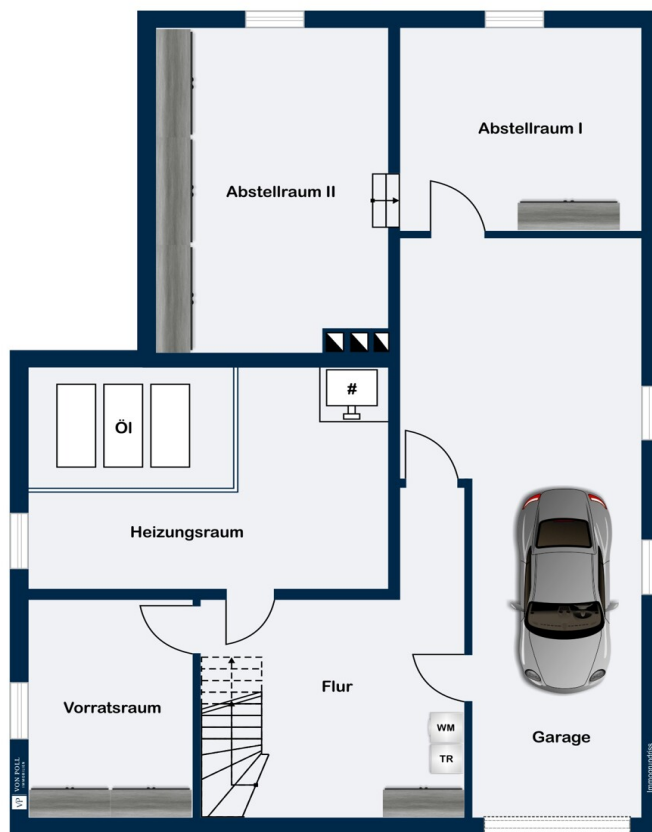
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, családi ház körülbelül 184 m<sup>2</sup> lakótérrel és nagyméretű, nagyjából 1000 m<sup>2</sup>-es telekkel vonzó feltételeket kínál a különféle lakhatási igények és életstílusok kielégítésére: többgenerációs élet, otthoni munkavégzés és még sok más! Lépjen be, és gyozodjon meg róla saját szemével: Az elosztóból egy gyerekszobát/dolgozószobát, egy hálósobát, egy vendégfürdőszobát, egy teljes fürdőszobát és a konyhát találja. Közvetlenül elotte található a ház szíve: egy tágas és gyönyörű nappali/étkező, ahonnan akadálytalan, fantasztikus kilátás nyílik a környező természetre. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és zökkenőmentesen összekapcsolják a belső és a külső teret. A hidegebb hónapokban a kandalló melegséget és otthonosságot kölcsönöz. A nappali közepén egy lépcsőfok vizuálisan kettéosztja a tágas életteret. Akár egy hosszú asztalnál étkezik barátaival és családjával, akár játékkal és olvasással pihen a kandallósarokban – itt rengeteg hely van az ideális élettér kialakításához. A nappaliból a fedett, üvegtetes teraszra lépünk ki, ahonnan közvetlenül a Lohe folyóra nyílik kilátás. Akár szabadidős tevékenységekre szeretné használni a kertet, akár egyszerűen csak élvezni szeretné a nyugodt környezetet, számos lehetőség kínálkozik a személyre szabásra. A földszint átgondolt elrendezésével lenyugózó, amely idős korban is akadálymentes életteret biztosít. Az emelet a következőképpen van felosztva: Egy folyosó vezet a tágas nappaliba, egy gyerekszobába és egy zuhanyzós fürdőszobába. Itt is kiemelkedik a nagy ablak, ahonnan kilátás nyílik a természetre. Élvezze a kilátást, és hagyja, hogy gondolatai elkalandozzanak. Az 1982-ben professzionálisan átalakított és engedélyezett padlás kiváló további lakóteret kínál. Az ingatlan praktikus extrája a tágas garázs, amelyben két autó fér el. Innen közvetlenül a pincébe juthat, amelynek teljes hasznos területe körülbelül 130 m<sup>2</sup>. A hívogató bejárat gardrób szekrénnel és további tárolási lehetőségekkel van felszerelve. Itt található a mosógép és a szárítógép csatlakozói. Ezenkívül három tárolóhelyiség és a kazánház is található. Itt található a Viessmann olajfűtési rendszer rakétaégővel. A családi ház jó állapotban van, és a tartós építés értékét tükrözi. A berendezési tárgyak és szerelvények standard méretűek, és szilárd alapot nyújtanak az Ön saját modernizációs elképzeléseihez. 2010-ben kicserélték a tetőt, felújították a tetőablakokat, és réz ereszcatornákat szereltek be. A bejáratot is minőségi burkolattal alakították át. A vonzó bejárat új burkolattal meleg fogadtatást nyújt. Összességében az ingatlan lenyugózik a jól megtervezett elrendezésével és a gyönyörűen parkosított kerttel, egy nagyon csendes és természetes környezetben Börnsenben. Ideális lakóhely családok vagy párok számára! Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, hogy saját szemével gyozodjon meg az ingatlan számos előnyéről.

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börnsen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 25028470 - 21039 Börsen

## 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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