

Müssen

Bungaló, nagy eloszoba, álomingatlan – a tökéletes együttes!

VP azonosító: 25028465



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 2.400 m²

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

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

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Áttekintés

VP azonosító	25028465
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2006
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	850.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.03.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	87.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



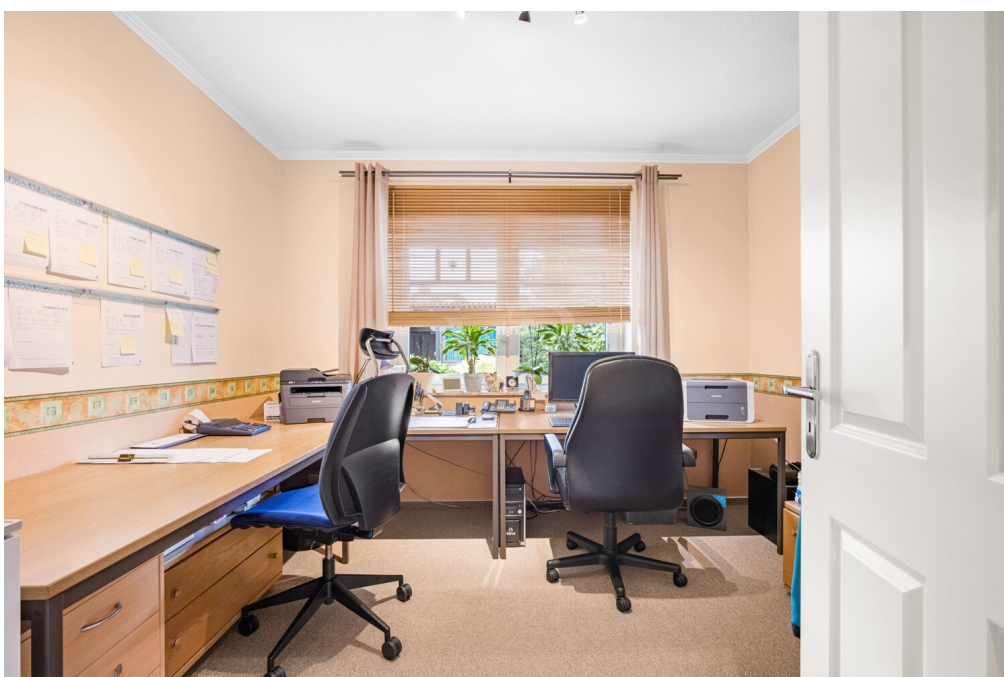
VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



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

www.von-poll.com

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan



VP VON POLL IMMOBILIEN

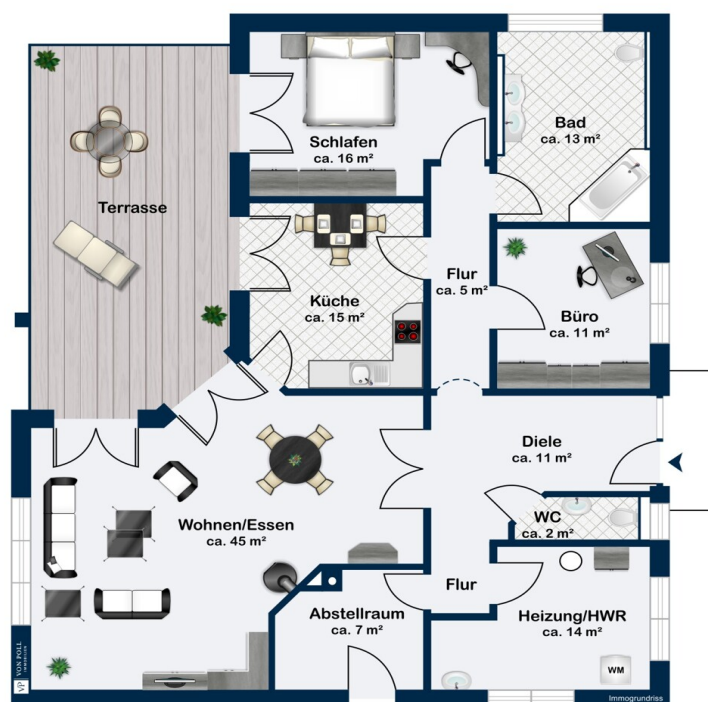
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az első benyomás

Valami különlegeset keres? Egy modern, tágas alaprajzú házat egy kivételes telken, magas életminőséget kínálva? Szeretné magával hozni lovait? Vállalkozást vezet? Klasszikus autókat gyűjt? Vagy lakóautója van? Akkor megtaláltuk az Ön számára tökéletes ingatlant. Egy lenyugózo, körülbelül 2400 m²-es telken található, rétekre és mezókra nyíló kilátással. Az ingatlan egy körülbelül 400 m²-es funkcionális és masszív épületből áll, amely számos felhasználási lehetőséggel rendelkezik (pl. lovak tartása, klasszikus autógyűjtemény, lakóautók és sok más), valamint egy akadálymentesített bungalót. A jól karbantartott, körülbelül 140 m² lakóterületű bungaló 2006-ban épült. Modern felszereltségének, nyitott alaprajzának és magas szintű kényelmének köszönhetően ez az ingatlan ideális azok számára, akik értékelik a minőséget, a funkcionalitást és a kényelmet. A teljes lakótér egy szinten megközelíthető, így vonzóvá teszi az élet minden szakaszában. A tágas nappali és étkező számos padlótól a mennyezetig érő ablakkal különleges fénypont, amely bőséges természetes fényt biztosít, és csodálatos kilátást nyújt a gyönyörűen parkosított kertre. A modern, fatüzelésű pellet kandalló különlegessége, amely hűvösebb napokon meleget biztosít, és fokozza a hangulatot. A kiváló minőségű, nyitott terep, beépített konyha minden kívánnivalót kielégít. Ideális a közös főzéshez, és közvetlen hozzáférést biztosít a tágas teraszhoz, amely tökéletes a szabadtéri étkezéshez vagy a pihenéshez. Két kényelmes hálószoba kínál egyéni pihenőhelyeket és rengeteg helyet a személyes igényeknek. A modern, letisztult vonalakkal és kiváló minőségű szerelvényekkel ellátott fürdőszoba biztosítja a magánéletet és a funkcionalitást. A praktikus, külső ajtóval ellátott tárolóhelyiség bőséges helyet biztosít a kertészkedéshez vagy az esakabátokhoz. A ház jellemzői magas színvonalúak. A teljes nappali energiatakarékos padlófűtéssel van felszerelve, a száloptikai kapcsolat pedig nagy sebességű internetet biztosít. Az ingatlant legutóbb 2023-ban korszerűsítették, így a műszaki rendszerek és a burkolatok megfelelnek a modern szabványoknak. Minden szoba akadálymentesített, így ez az ingatlan ideális hosszú távú otthonnak. A nagy telek igazi kerti paradicsom gyönyörűen parkosított kertekkel, gyepfelületekkel és rengeteg hellyel az egyéni szabadidős tevékenységekhez. A tágas, terméskovell burkolt terasz kellemes órákra csábít a szabadban. A védett fekvés és a környező természetre nyíló gyönyörű kilátás biztosan lenyugózo. Különleges bónusz a kis kék kerti házikó, amely tökéletes szaunaoázist rejt. Itt élvezheti a tágasság, a fény és a természet kombinációja által teremtett egyedülálló élményt. Ez az ingatlan a stílusos, modern életstílust ötvözi a kényelemmel és a funkcionalitással. Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen időpontot megtekintésre.

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Részletes felszereltség

- barrierefrei
- alles auf einer Ebene
- moderner Pellet- Kamin
- Glasfaser
- großzügige Raumaufteilung
- Gartenparadies mit großer Terrasse
- Deckenhöhe 2,60 m
- Doppelbadewanne
- Kupferdachrinnen
- Gartenhaus mit Sauna
- Plissees mit Insektenschutz
- große Terrasse
- Solarthermie
- 400 qm große Halle (Pferde, Autos oder auch für Handwerker geeignet)
- ausreichendes Weideland zur Pacht wäre vorhanden

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Minden a helyszínról

Vor den Toren Hamburgs liegt dieser wunderschöner Bungalow mit funktionaler Halle auf einem Traumgrundstück. Müssen ist eine Gemeinde mit ca. 1.236 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig Holstein. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen befinden sich in den ca. 5 km entfernten Städten Schwarzenbek und Büchen. Müssen ist in den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) eingebunden und hat einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Hamburg - Rostock/Schwerin, der Hamburger Hauptbahnhof ist mit dem Regionalexpress in sensationellen 26 Minuten zu erreichen. Über die nahe gelegene Autobahn A 24 ist man mit dem Auto in ca. 35 Minuten in der Hamburger Innenstadt.

In Müssen gibt es eine Kindertagesstätte, eine Grundschule mit offenem Ganztagsangebot, zwei Bäckereien, einen Friseur und einen Hofladen. Besonders beliebt ist der bewachte Natursee mit Liegewiese und schönen Schattenplätzen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Spielplatz, eine Skaterbahn und ein Volleyballfeld.

Auch das familienfreundliche, beheizte Waldschwimmbad Büchen mit 50-Meter-Sportbecken, Nichtschwimmerbereich, Riesenrutsche und weiteren Wasserspielgeräten wird Sie begeistern.

Es liegt nur ca. 3 km von Ihrem Wohnparadies entfernt.

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

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