Müssen

Bungaló, nagy eloszoba, álomingatlan – a tökéletes együttes!

VP azonosító: 25028465

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Áttekintés

VP azonosító	25028465
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2006
Parkolási lehetoségek	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	Padlófutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.03.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
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

VON POLL IMMOBILIEN

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

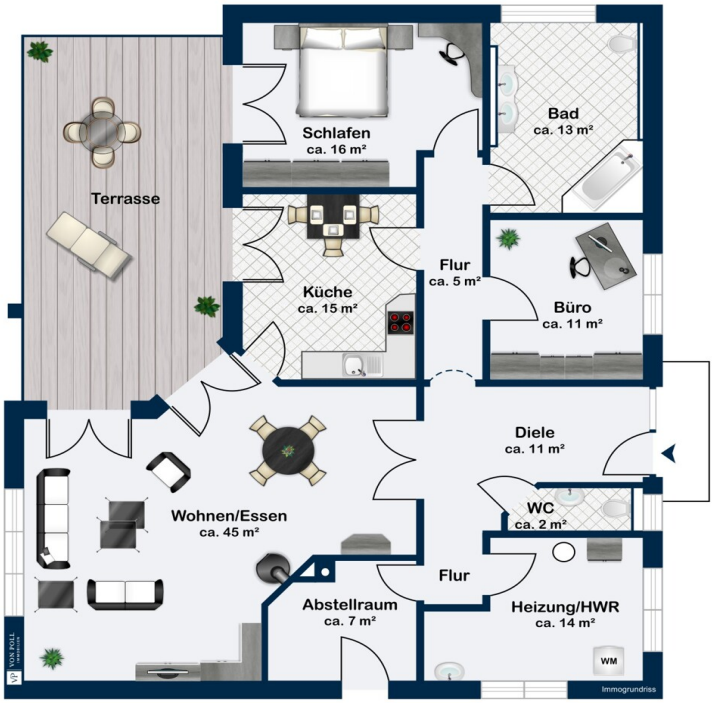
www.von-poll.com

VP azonosító: 25028465 - 21516 Müssen

Az ingatlan

VP 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 elso benyomás

Valami különlegeset keres? Egy modern, tágas alaprajzú házat egy kivételes telken, magas életminoséget kínálva? Szeretné magával hozni lovait? Vállalkozást vezet? Klasszikus autókat gyujt? Vagy lakóautója van? Akkor megtaláltuk az Ön számára tökéletes ingatlant. Egy lenyugözo, körülbelül 2400 m²-es telken található, rétekre és mezokre nyíló kilátással. Az ingatlan egy körülbelül 400 m²-es funkcionális és masszív épületbol áll, amely számos felhasználási lehetoséggel rendelkezik (pl. lovak tartása, klasszikus autógyujtemény, lakóautók és sok más), valamint egy akadálymentesített bungalót. A jól karbantartott, körülbelül 140 m² lakóterületu bungaló 2006-ban épült. Modern felszereltségének, nyitott alaprajzának és magas szintu kényelmének köszönhetoen ez az ingatlan ideális azok számára, akik értékelik a minoséget, a funkcionalitást és a kényelmet. A teljes lakótér egy szinten megközelítheto, így vonzóvá teszi az élet minden szakaszában. A tágas nappali és étkezo számos padlótól a mennyezetig éro ablakkal különleges fénypont, amely boséges természetes fényt biztosít, és csodálatos kilátást nyújt a gyönyöruen parkosított kertre. A modern, fatüzelésu pellet kandalló különlegessége, amely huvösebb napokon melegséget biztosít, és fokozza a hangulatot. A kiváló minoségu, nyitott teru, beépített konyha minden kívánnivalót kielégít. Ideális a közös fozéshez, és közvetlen hozzáférést biztosít a tágas teraszhoz, amely tökéletes a szabadtéri étkezéshez vagy a pihenéshez. Két kényelmes hálószoba kínál egyéni pihenohelyeket és rengeteg helyet a személyes igényeknek. A modern, letisztult vonalakkal és kiváló minoségu szerelvényekkel ellátott fürdoszoba biztosítja a magánéletet és a funkcionalitást. A praktikus, külso ajtóval ellátott tárolóhelyiség boséges helyet biztosít a kertészkedéshez vagy az esokabátokhoz. A ház jellemzoi magas színvonalúak. A teljes nappali energiatakarékos padlófutéssel van felszerelve, a száloptikás kapcsolat pedig nagy sebességu internetet biztosít. Az ingatlant legutóbb 2023-ban korszerusítették, így a muszaki 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 gyönyöruen parkosított kertekkel, gyepfelületekkel és rengeteg hellyel az egyéni szabadidos tevékenységekhez. A tágas, terméskovel burkolt terasz kellemes órákra csábít a szabadban. A védett fekvés és a környezo természetre nyíló gyönyöru kilátás biztosan lenyugözo. Különleges bónusz a kis kék kerti házikó, amely tökéletes szaunaoázist rejt. Itt élvezheti a tágasság, a fény és a természet kombinációja által teremtett egyedülálló életélményt. Ez az ingatlan a stílusos, modern életstílust ötvözi a kényelemmel és a funkcionalitással. Gyozodjön meg róla saját szemével, és egyeztessen idopontot 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 helyszínrol

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 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.

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