

Güster

## ...mindössze néhány perc alatt a tónál vagy! – Családi ház természetes környezetben!

VP azonosító: 25028466

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 926 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

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

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Áttekintés

VP azonosító	25028466	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 114 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1996	Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	170.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



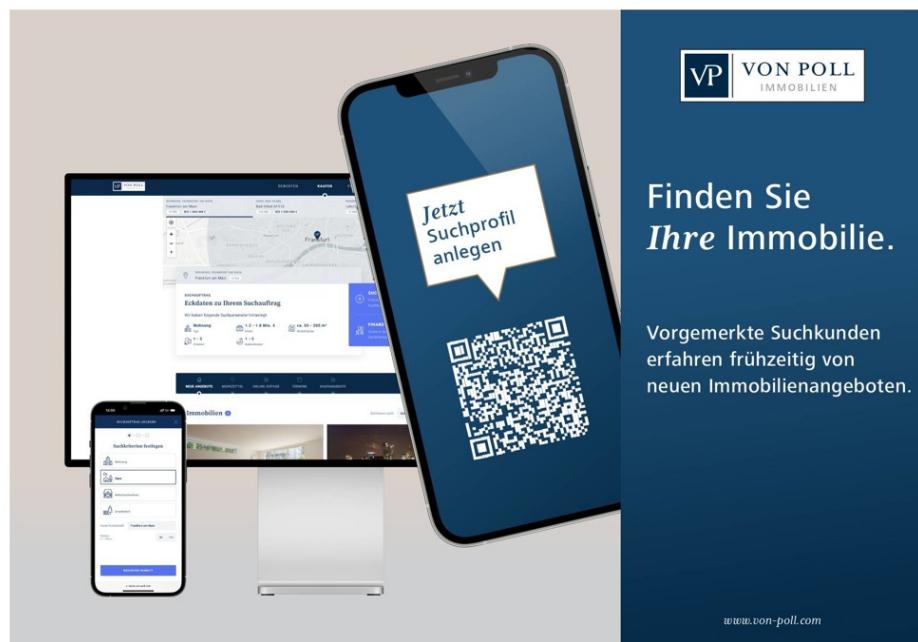
VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



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

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

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

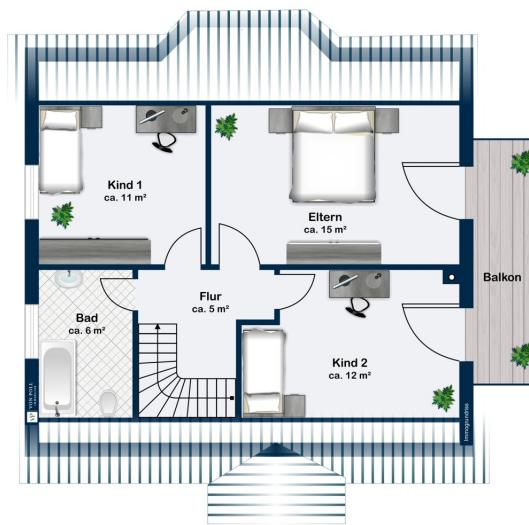
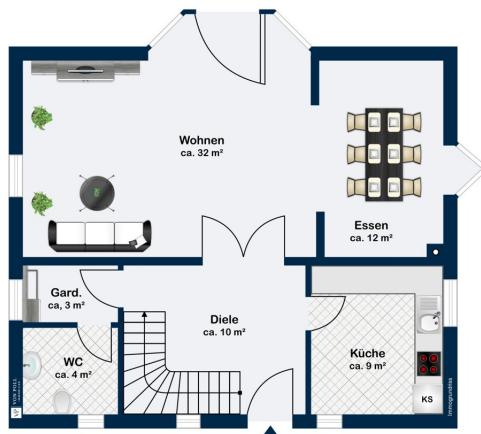
## Az ingatlan

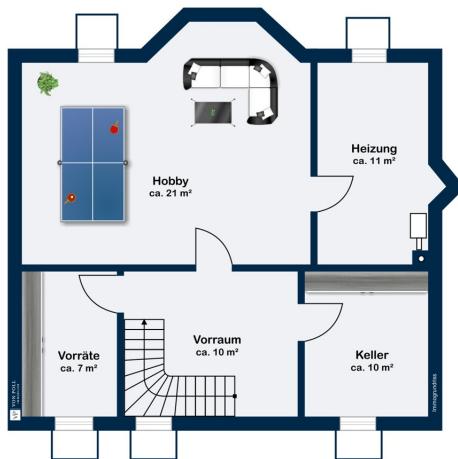


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Az elso benyomás

...mindössze pár percre a tótól! 1996-ban épült családi házunk egy körülbelül 926 m<sup>2</sup>-es saroktelken fekszik. A körülbelül 114 m<sup>2</sup>-es lakótér két szinten terül el. Ez a hagyományos és masszív építésű, építész által tervezett ház vörös téglaburkolattal, angol oromzattal és dupla üvegezésű, redonyos fa ablakokkal rendelkezik. Mind a tetőn lévő napelemek, mind a vízmelegítő kandalló hozzájárulnak a ház alacsony energia- és futési költségeihez. További áramot a beépített erkélyeromu termel – okos koncepció! Kívánság szerint a már megszárított és hasított tuzifa, amely kellemes meleget biztosít, szintén átveheto. Eloször a tágas eloszobába lépünk. Innen egy gyönyörű falépcso vezet az emeletre, egy betonlépcso pedig a pincébe. A konyha minden modern kényelemmel felszerelt, és lehetséget kínál egy reggelizosarok kialakítására is. A ház szíve a kivételesen nagyméretű nappali és étkezo, bájos kiugró ablakkal. Az egész nappali és étkezo nagy ablakokkal lenyugöző, amelyek természetes fénnyel árasztják el a teret. Innen csodálatos kilátás nyílik a teraszra. A nappali központi eleme a modern, vízmelegítés kandalló, amely kellemes meleget biztosít a hideg napokon. Az étkezoben boséges hely van egy nagy étkezoasztalnak, ahol az egész család összegyulhet. Egy kis zuhanyzós fürdoszoba és egy gardrób teszi teljessé a földszinti elrendezést. Az emeleten a kádas fürdoszoba mellett további három hálószoba található, amelyek közül kettohöz erkély is tartozik. Az egyik gyerekszobából helytakarékos lépcsoház vezet közvetlenül a padlásra, így további játékeret teremtve. Az alagsor belmagassága körülbelül 2,20 m, és a mosókonyha mellett egy háztartási helyiségek, egy tárolóhelyiségek, valamint egy nagy hobbi- vagy partiszoba is található benne. Egy beépített infraszauna gondoskodik a kikapcsolódásról és a jó közérzetet egy hosszú nap után. A kültéri terület abszolút fénypontra a kertben található fatüzelésű pezsgofürdo. Itt minden évszakban pihenhet és kikapcsolódhat. A garázs és a kocsibeálló teszi teljessé az ingatlant. A nagy kert boséges helyet kínál egy igazi gyermekparadicsomnak vagy a természetben eltöltött pihentető óráknak. De az igazi fénypontról: a tó csak egy rövid sétára található. Élvezze a következő nyarat Güsterben! Fedezze fel az ingatlan számos elonyét, és vegye fel velünk a kapcsolatot, hogy többet megtudjon és idopontot egyeztessen a megtekintésre.

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Részletes felszereltség

- Solarthermie
- beheizbares Holzfass im Garten
- wasserführender Kamin
- Infrarotsauna
- Rollläden

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## Minden a helyszínrol

Unser Familienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im idyllischen Ort Güster, einem charmanten Dorf mit ca. 1.300 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Umgeben von Wäldern, und Feldern bietet das Wohnumfeld ideale Voraussetzungen für Erholung, Güster zählt zu den beliebten Wohnlagen für Familien und Ruhesuchende, die Wert auf ein ländliches Lebensumfeld mit guter Anbindung legen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in den nahegelegenen Orten Büchen und Mölln. Beide Städte sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.

Dank seiner unmittelbaren Anbindung an die A24 erreicht man die Hauptstadt Berlin mit dem Auto in gut zwei Stunden und die Hansestadt Hamburg in rund 35 Minuten. Eine gute Bahnbindung wird auch über das nahe gelegene Büchen gewährleistet. Zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt die Fahrzeit gerade einmal rund 30 Minuten.

Hauptattraktion des Ortes ist der sogenannte Prüßsee, der sich aus mehreren miteinander verbundenen Baggerseen zusammensetzt und ca. 130 Hektar groß ist. Er liegt in unmittelbarer Nähe des Elbe-Lübeck-Kanals und ist ein beliebtes Ausflugsziel mit Campingplätzen, einem Sandstrand auf einer künstlichen Badeinsel, gastronomischen Angeboten und zahlreichen Möglichkeiten für Wassersport wie Schwimmen, Paddeln und Segeln. Der Sportboothafen bietet Platz für Zahlreiche Motorboote.

Nicht zuletzt wegen der Sandstrände wird auch liebevoll von der "Costa Güster" gesprochen.

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 170.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25028466 - 21514 Güster

## 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 felelősségtartásához*

---

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