

Güster

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

VP azonosító: 25028466



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 926 m²

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

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

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

Áttekintés

VP azonosító	25028466
Hasznos lakótér	ca. 114 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	170.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
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



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

www.von-poll.com

VP azonosító: 25028466 - 21514 Güster

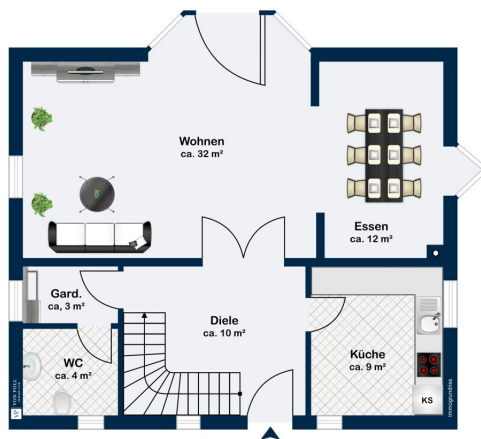
Az ingatlan

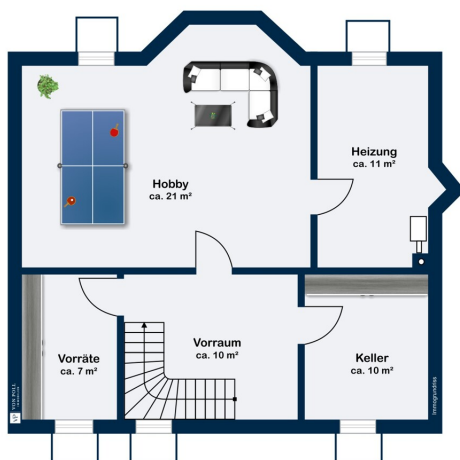


www.von-poll.com

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 első benyomás

...mindössze pár percre a tótó! 1996-ban épült családi házunk egy körülbelül 926 m²-es saroktelken fekszik. A körülbelül 114 m²-es lakótér két szinten terül el. Ez a hagyományos és masszív építészeti, építész által tervezett ház vörös téglaburkolattal, angol oromzattal és dupla üvegezésű, redonyös fa ablakokkal rendelkezik. Mind a tetőn lévő napelemek, mind a vízmelegítő kandalló hozzájárulnak a ház alacsony energia- és fűtési költségeihez. További áramot a beépített erkélyerőmű termel – okos koncepció! Kíváncsiak szerint a már megszártott és hasított tuzifa, amely kellemes meleget biztosít, szintén átvethető. Eloszor a tágas elosztóba lépünk. Innen egy gyönyörű falépcső vezet az emeletre, egy betonlépcső pedig a pincébe. A konyha minden modern kényelemmel felszerelt, és lehetőséget kínál egy reggelizősarok kialakítására is. A ház szíve a kivételesen nagyméretű nappali és étkező, bájos kiugró ablakkal. Az egész nappali és étkező nagy ablakokkal lenyűgöző, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret. Innen csodálatos kilátás nyílik a teraszra. A nappali központi eleme a modern, vízmelegítő kandalló, amely kellemes meleget biztosít a hideg napokon. Az étkezőben bőséges hely van egy nagy étkezőasztalnak, ahol az egész család összegyűlhet. Egy kis zuhanyzó fürdőszoba és egy gardrób teszi teljessé a földszinti elrendezést. Az emeleten a kádas fürdőszoba mellett további három hálószoba található, amelyek közül kettőhöz erkély is tartozik. Az egyik gyermekszobából helytakarékos lépcsőház vezet közvetlenül a padlásra, így további játéktérrel teremtve. Az alagsor belmagassága körülbelül 2,20 m, és a mosókonyha mellett egy háztartási helyiség, egy tárolóhelyiség, valamint egy nagy hobbi- vagy partiszoba is található benne. Egy beépített infrasauna gondoskodik a kapcsolódásról és a jó közérzetről egy hosszú nap után. A kültéri terület abszolút fénypontja a kertben található fatüzelésű pezsgőfürdő. Itt minden évszakban pihenhet és kapcsolódhat. A garázs és a kocsibeálló teszi teljessé az ingatlan. A nagy kert bőséges helyet kínál egy igazi gyermekparadicsomnak vagy a természetben eltöltött pihentető óráknak. De az igazi fénypont: a tó csak egy rövid sétára található. Élvezze a következő nyarat Güsterben! Fedezze fel az ingatlan számos előnyét, és vegye fel velünk a kapcsolatot, hogy többet megtudjon és időpontot 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 helyszínról

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 Bahnanbindung 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 Prüfsee, 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/(m²*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 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. 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com