

Elmenhorst

# Kapitalanleger aufgepasst!

**VP azonosító: 26175010**



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

**VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 780 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Áttekintés

VP azonosító	26175010	Vételár	420.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 120 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1993	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	154.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



Reparaturen, nicht enthalten

VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Az ingatlan



Figyelem, ez csak tájékoztató!

**VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Az elso benyomás

Die angebotene Immobilie befindet sich in Elmenhorst, einer kleinen Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Die jetzigen Eigentümer beabsichtigen, das selbst geplante und bewohnte Haus zu verkaufen und anschließend als Mieter zu nutzen!

Das in massiver Bauweise von hiesigen Handwerkern im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus mit Walmdach ist voll unterkellert und liegt in einem Wohngebiet in einer ruhigen Sackgasse.

Das Erdgeschoss verfügt über eine ursprüngliche Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, die aber durch den Anbau eines beheizbaren Wintergartens mit ca. 24 m<sup>2</sup> Fläche im Jahr 1998 erweitert wurde.

Sie betreten die Immobilie über einen geschützten Windfang, von dem auch das Treppenhaus in den Keller abgeht.

Das Zentrum des Hauses ist die Eßdiele, von der sowohl alle weiteren Zimmer und Räume als auch die großzügige und mit einer Markise versehene Terrasse abgehen:

Neben dem Schlafzimmer mit Bad en Suite gelangen Sie von der Eßdiele noch in das Gästezimmer, das Gästeduschbad, die Garderobe, die Küche mit angegliedertem Abstellraum und in das Wohnzimmer mit dem angebauten Wintergarten.

Eine zusätzliche und angenehme Wohnatmosphäre wurde durch einen Kaminofen geschaffen.

Weitere Nutzfläche und viel Platz für Hobbys befinden sich im Vollkeller, in dem auch eine Sauna eingebaut wurde.

Der ca. 2,20 m hohe Keller verfügt über eine gute Stehhöhe und eine Außentreppe.

Dank stetiger Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem guten Gesamtzustand, was sich auch im äußerst liebevoll angelegten Garten und Nebengelassen widerspiegelt.

**VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Minden a helyszínről

Der Ort Elmenhorst mit seinen ca. 880 Einwohnern liegt im südöstlichen Teil von Schleswig-Holstein, in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Hamburg. Die ländlich geprägte Gemeinde gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage aus und beherbergt die Kreisfeuerwehrzentrale.

Die Gemeinde wird über das "Amt Schwarzenbek-Land" verwaltet.

Elmenhorst befindet sich etwa 30 Kilometer nordöstlich von Hamburg und ist damit verkehrstechnisch gut an das urbane Zentrum angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B207 und B404 sowie die Autobahn A24 sind sowohl Hamburg als auch weitere Städte wie Lübeck schnell erreichbar. Sowohl im ca. 9 km entfernten Müssen als auch im ca. 5 km entfernten Schwarzenbek befinden sich Haltestellen der Deutschen Bahn. Die Fahrzeiten zum Hamburger Hauptbahnhof betragen von Müssen aus ca. 32 und von Schwarzenbek aus ca. 23 Minuten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleineren Waldgebieten, was den Ort besonders attraktiv für Naturfreunde und Ruhesuchende macht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu größeren Städten, wodurch sich Elmenhorst als Wohnort für Pendler eignet.

Trotz seiner überschaubaren Größe bietet Elmenhorst eine gewachsene dörfliche Struktur mit einem aktiven Gemeindeleben und einer guten Grundversorgung, die durch das nahe liegende Schwarzenbek gewährleistet wird.

**VP azonosító: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0

E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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