

Börnsen

Casa di famiglia con giardino idilliaco vicino a una riserva naturale

Codice oggetto: 25028470



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 719.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 946 m²

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25028470
Superficie netta	ca. 184 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	719.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 129 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.11.2035	Consumo energetico	192.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



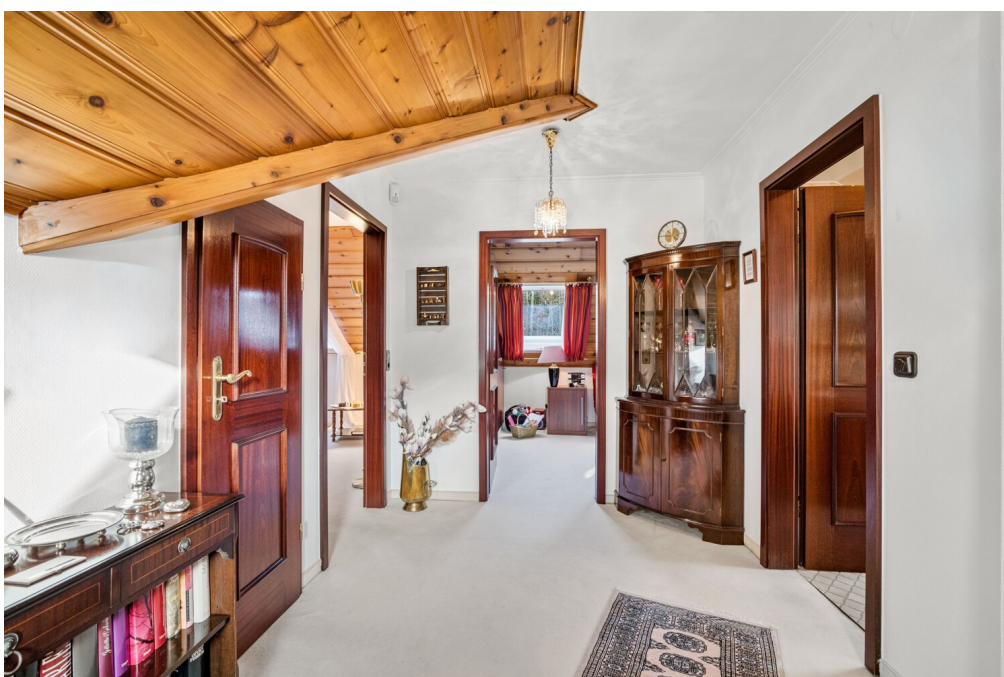
Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börsen

La proprietà



Nicole Lübke
Immobilienmaklerin (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
nicole.luebke@von-poll.com

www.von-poll.com

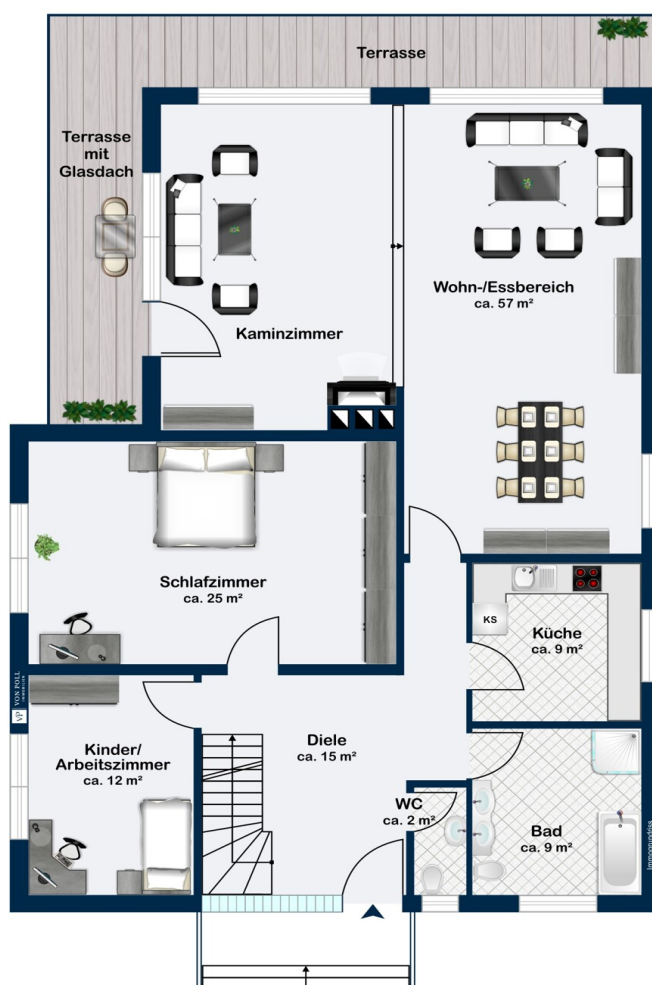
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

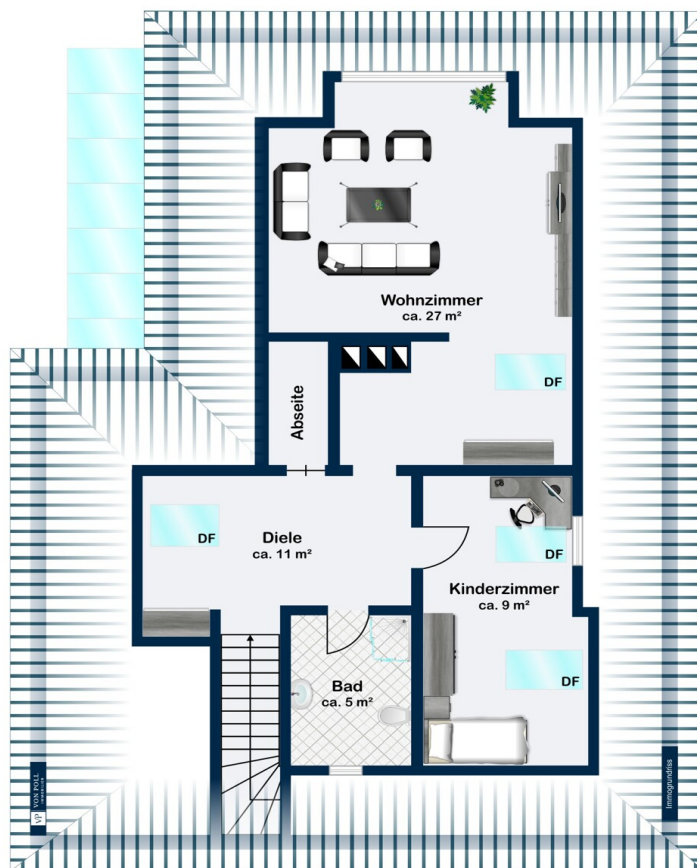
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

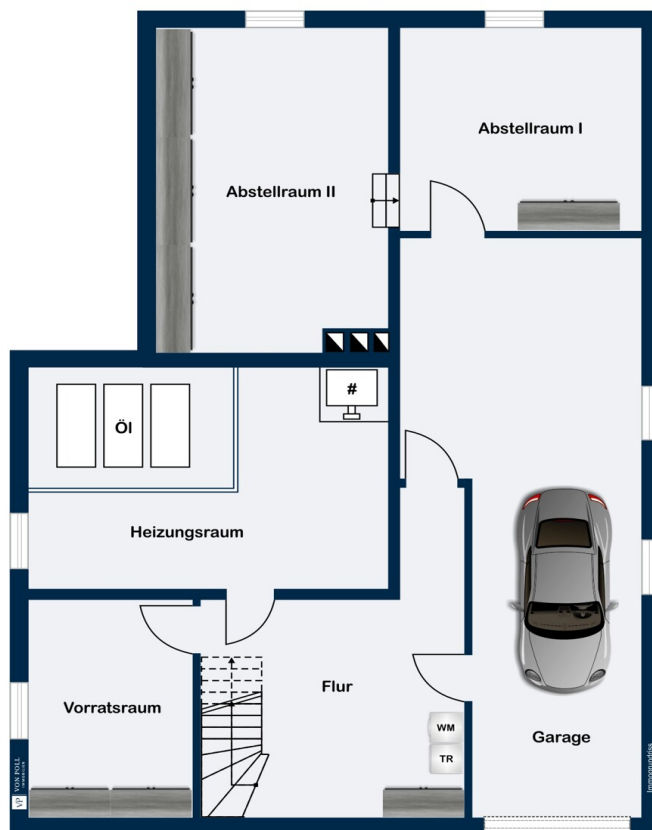
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, con circa 184 m² di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 1.000 m², offre condizioni interessanti per una varietà di esigenze abitative e stili di vita: vita multigenerazionale, lavoro da casa e molto altro! Entrate e scoprite di persona: dall'ingresso troverete una camera per bambini/studio, una camera da letto, un bagno per gli ospiti, un bagno completo e la cucina. Di fronte si trova il cuore della casa: un'ampia e splendida zona giorno/pranzo con una vista libera e fantastica sulla natura circostante. Le ampie finestre forniscono abbondante luce naturale e collegano perfettamente l'interno e l'esterno. Un camino aggiunge calore e intimità durante i mesi più freddi. Un gradino al centro della zona giorno divide visivamente l'ampio spazio abitativo. Che si tratti di gustare i pasti insieme a un lungo tavolo con amici e familiari o di rilassarsi con giochi e lettura nell'angolo del camino, qui c'è tutto lo spazio necessario per creare il vostro spazio abitativo ideale. Dal soggiorno si accede alla terrazza coperta con tetto in vetro e al giardino, che confina direttamente con il fiume Lohe. Che si desideri utilizzare il giardino per attività ricreative o semplicemente godersi la tranquillità circostante, le possibilità di personalizzazione sono innumerevoli. Il piano terra colpisce per la sua distribuzione ben studiata, che consente di vivere senza barriere architettoniche anche in età avanzata. Il piano superiore è suddiviso come segue: un corridoio conduce all'ampio soggiorno, alla camera dei bambini e al bagno con doccia. Anche qui, un punto forte è la grande finestra con vista sulla natura. Godetevi il panorama e lasciate vagare i vostri pensieri. La mansarda, ristrutturata professionalmente e approvata nel 1982, offre un eccellente spazio abitativo aggiuntivo. Un pratico extra di questa proprietà è l'ampio garage con spazio per due auto. Da qui si accede direttamente al seminterrato con una superficie utile totale di circa 130 m². L'accogliente ingresso è dotato di un guardaroba e di ulteriori possibilità di stoccaggio. Qui si trovano gli attacchi per lavatrice e asciugatrice. Inoltre, ci sono tre ripostigli e il locale caldaia. Qui è installato il riscaldamento a gasolio Viessmann con bruciatore a razzo. La casa unifamiliare è in ottime condizioni di manutenzione e riflette il valore di una costruzione durevole. Gli impianti e gli accessori sono standard e forniscono una solida base per i vostri desideri di ammodernamento. Nel 2010 è stato sostituito il tetto, rinnovati i lucernari e installate grondaie in rame. Anche l'ingresso è stato riprogettato con una pavimentazione di alta qualità. L'attraente ingresso con la sua nuova pavimentazione trasmette un caloroso benvenuto. Nel complesso, la proprietà colpisce per la sua planimetria ben progettata e il bellissimo giardino paesaggistico in un ambiente molto tranquillo e naturale a Börnsen. Un luogo ideale in cui vivere per famiglie o coppie! Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per constatare di persona i numerosi vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

Dettagli dei servizi

Besonderheiten/Ausstattung:

- Garage für 2 Pkw mit Zugang in den Keller
- Großer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Kaminecke
- Geschützter Gartenbereich angrenzend an die Lohe
- Ausreichend Wohnfläche zur flexiblen Nutzung
- Neues Dach mit Kupferrinnen - 2010
- Austausch Kunststofffenster im OG - 2010
- Eingangsbereich neu gestaltet in - 2006
- Elektrisches Garagentor - 2006
- Eingangsbereich mit Pflasterung erneuert - 2006
- Sicherheitssystem - Alarmanlage

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börnsen

Tutto sulla posizione

Das "Familienhaus" befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage von Börnsen - einer beliebten Gemeinde im südöstlichen Speckgürtel von Hamburg. Im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein vereint Börnsen die Vorzüge des Landlebens mit einer guten Anbindung an die Metropole Hamburg.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft - ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, die Ruhe und Geborgenheit.

Der Stadtkern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist in fünf Minuten mit dem Pkw erreichbar. In einem halben Kilometer Entfernung gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Auch weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Wentorf, Reinbek und Geesthacht.

Börnsen und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Tennis, Reiten, Golf, Hockey, Schwimmen, Rad-, Jogging- und Spazierstrecken. Das Naherholungsgebiet Lohe befindet sich direkt vor der Haustür. Auch der für Freizeitaktivitäten bekannte und beliebte Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und ausgedehnten Gassirunden ein. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körber Haus bietet facettenreiche Aktivitäten an - suchen Sie sich eines der vielen Möglichkeiten aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 Minuten. Alternativ bringt Sie die S-Bahn vom nahegelegenen P+R-Parkplatz in Hamburg-Bergedorf bequem und schnell in die Hansestadt. Zum Bergedorfer Bahnhof benötigen Sie ca. 12 Minuten mit dem Bus. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung. Ein gutes Mobilitätsangebot für ausreichend Flexibilität.

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börsen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25028470 - 21039 Börsen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com