

Schwarzenbek

Arriva, respira profondamente e goditi il momento:  
questa è casa tua!

Codice oggetto: 25028463



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

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.517 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

- 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: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25028463                             |
| Superficie netta    | ca. 128 m²                           |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1963                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 598.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2008                                                                      |
| Stato dell'immobile               | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                  | ca. 40 m²                                                                 |
| Caratteristiche                   | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune                       |

Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.07.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 168.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008                             |



Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà





Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## La proprietà



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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

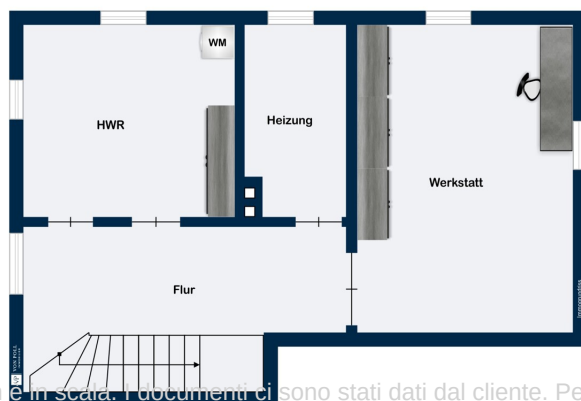
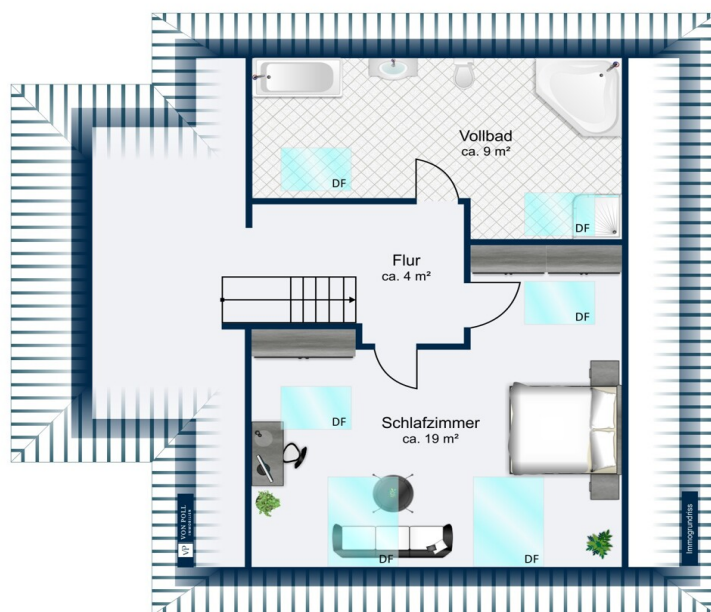
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## 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: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Una prima impressione

Completamente ristrutturata e rifinita in bianco, questa invitante casa indipendente sorge su un terreno di circa 1.518 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 128 m<sup>2</sup> si sviluppa su due livelli. È possibile un ampliamento. La proprietà si presenta come una casa moderna e molto attraente, ideale per coppie o piccole famiglie. La posizione della casa offre un facile accesso ai servizi urbani, offrendo allo stesso tempo la pace e la riservatezza che molte persone desiderano nella loro vita quotidiana. Attualmente, la casa dispone di tre stanze. Al piano superiore si trova un'ampia camera da letto, che potrebbe essere facilmente convertita in due stanze, per un totale di quattro, a seconda delle esigenze e della fase della vita. Anche un ampliamento sarebbe facilmente realizzabile! Inoltre, c'è un elegante bagno per gli ospiti e un bagno completo con doccia. L'ampia cucina a pianta aperta è dotata di tutti i comfort più moderni e invita a cucinare e trascorrere del tempo insieme. Le finestre a tutta altezza inondano la cucina di luce naturale e offrono accesso diretto al giardino. L'intera zona giorno e pranzo colpisce per le ampie finestre che inondano lo spazio di luce naturale e presenta arredi eleganti e moderni. Il fulcro della zona giorno è l'elegante camino, che non solo offre un piacevole tepore nelle giornate più fresche, ma crea anche un'atmosfera piacevole. Un punto forte della proprietà è l'ampia terrazza coperta, che offre ulteriore spazio esterno e un luogo ideale per rilassarsi. Da qui si gode di una magnifica vista sull'ampio giardino. Il progetto del giardino è stato realizzato con meticolosa attenzione ai dettagli e offre numerosi spazi verdi e zone relax. Un'altra caratteristica degna di nota è il laghetto balneabile, che non solo offre refrigerio nelle calde giornate estive, ma esalta anche il fascino del giardino come elemento di design. La planimetria ben studiata e funzionale sfrutta al meglio lo spazio abitativo. Le ampie dimensioni degli ambienti garantiscono una varietà di opzioni di arredamento. Un pratico garage doppio completa l'offerta. L'intera proprietà trasmette un senso di pace e tranquillità: un luogo dove respirare profondamente e godersi la pace e la tranquillità. La scelta dei materiali e il design architettonico creano un'impressione generale armoniosa, che affascina sia all'interno che all'esterno. Gli interessati sono invitati a visitare questa proprietà e a sperimentarne in prima persona i numerosi vantaggi. Contattateci per ulteriori dettagli e per fissare un appuntamento.



Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Dettagli dei servizi

2000 - 2003 komplette Kernsanierung

- Dach
- Fenster/ Haustür aus Hartholz
- Doppelverglasung mit elektrischen. Sicherheitsrolläden aus Aluminium
- Marmor- und Parkettböden
- Marmortreppen mit Messing- Glasgeländer
- Kamin (mit Aussenluftzuführung)
- Küche (Birnbäum)
- teilweise Fußbodenheizung
- Gasherd
- Glasfaser
- Gasheizung 2008
- große überdachte Terrasse
- Schwimmteich
- perfekte Gartenoase

**Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer familienfreundlichen und verkehrsberuhigten Straße im Herzen von Schwarzenbek.

Schwarzenbek ist eine Kleinstadt mit ca. 16.900 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Aufgrund ihrer zentralen Lage im Süden des Kreises wird sie auch "Stadt der Mitte" genannt.

Schwarzenbek bietet eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Kulturelle Angebote werden ebenfalls geboten: Märkte, Sportveranstaltungen, Lesungen, Theateraufführungen und vieles mehr – ein breites Spektrum.

Auch vielfältige Freizeitaktivitäten sind in Schwarzenbek und unmittelbarer Umgebung vorhanden. Für Golfliebhaber gibt es in 3 km Entfernung den bekannten Brunsdorfer Golfclub oder Sie genießen die frische Luft am Elbstrand bei Geesthacht. Der Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Fußball, Tennis, Handball – suchen Sie sich eines der vielen Angebote aus.

Der Bahnhof in Schwarzenbek ist fußläufig in 25 Minuten zu erreichen. Ein Bus zum Busbahnhof Schwarzenbek befindet sich quasi vor der Haustür. Die Regionalbahn fährt Sie in nur 25 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Weiter können Sie mit dem Auto über die A24 oder A25 in die Hamburger City fahren oder Sie erreichen innerhalb einer Stunde die Ostsee.



Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 168.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
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.

Codice oggetto: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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