Müssen

Bungalow, grande sala, proprietà da sogno: l'insieme perfetto!

Codice oggetto: 25028465

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 140 m^2 • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.400 m^2

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

- 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: 25028465 - 21516 Müssen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25028465
Superficie netta	ca. 140 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	06.03.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	87.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

La proprietà

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

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: 25028465 - 21516 Müssen

Una prima impressione

Cercate qualcosa di speciale? Una casa moderna con ampi spazi su un terreno eccezionale, che offra un'elevata qualità della vita? Volete portare con voi i vostri cavalli? Gestite un'attività? Collezionate auto d'epoca? O possedete un camper? Allora abbiamo trovato la proprietà perfetta per voi. Si trova su uno splendido terreno di circa 2.400 m² con vista su prati e campi. La proprietà comprende un edificio funzionale e robusto di circa 400 m² con molteplici possibilità di utilizzo (ad esempio, custodia di cavalli, collezione di auto d'epoca, camper e molto altro), oltre a un bungalow accessibile. Il bungalow, ben curato, con circa 140 m² di superficie abitabile, è stato costruito nel 2006. Grazie ai suoi comfort moderni, al design open space e all'elevato livello di comfort, questa proprietà è ideale per chi apprezza qualità, funzionalità e comfort. L'intero spazio abitativo è accessibile su un unico livello, rendendolo adatto a tutte le fasi della vita. L'ampia zona giorno e pranzo, con le sue numerose finestre a tutta altezza, è un punto di forza, che garantisce un'abbondante illuminazione naturale e una magnifica vista sul giardino splendidamente curato. Un moderno camino a pellet, alimentato a legna, è una caratteristica speciale, che offre un piacevole tepore nelle giornate più fredde e valorizza l'atmosfera. La cucina open space di alta qualità soddisfa ogni desiderio. È ideale per cucinare in compagnia e offre accesso diretto all'ampia terrazza, perfetta per cenare all'aperto o rilassarsi. Due comode camere da letto offrono angoli di privacy e tanto spazio per un tocco personale. Un bagno moderno dalle linee pulite e con sanitari di alta qualità garantisce privacy e funzionalità. Un pratico ripostiglio con porta esterna offre ampio spazio per il giardinaggio o l'impermeabile. Le caratteristiche della casa soddisfano standard elevati. L'intera zona giorno è dotata di riscaldamento a pavimento a risparmio energetico e una connessione in fibra ottica fornisce internet ad alta velocità. L'immobile è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2023, garantendo che gli impianti tecnici e le finiture soddisfino gli standard contemporanei. Tutte le stanze sono accessibili alle sedie a rotelle, rendendo questa proprietà ideale come residenza a lungo termine. L'ampio terreno è un vero paradiso verde con giardini splendidamente curati, prati e tanto spazio per attività ricreative individuali. L'ampia terrazza, pavimentata in pietra naturale, invita a trascorrere piacevoli momenti all'aperto. La sua posizione riparata e la splendida vista sulla natura circostante vi conquisteranno. Un ulteriore vantaggio è la piccola casetta blu, che nasconde una perfetta oasi di sauna. Qui, potrete godere di un'esperienza abitativa unica, creata dalla combinazione di spaziosità, luce e natura. Questa proprietà unisce stile e stile contemporaneo a comfort e funzionalità. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per la visita.

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

Dettagli dei servizi

- barrierefrei
- alles auf einer Ebene
- moderner Pellet- Kamin
- Glasfaser
- großzügige Raumaufteilung
- Gartenparadies mit großer Terrasse
- Deckenhöhe 2,60 m
- Doppelbadewanne
- Kupferdachrinnen
- Gartenhaus mit Sauna
- Plissees mit Insektenschutz
- große Terrasse
- Solarthermie
- 400 qm große Halle (Pferde, Autos oder auch für Handwerker geeignet)
- ausreichendes Weideland zur Pacht wäre vorhanden

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

Tutto sulla posizione

Vor den Toren Hamburgs liegt dieser wunderschöner Bungalow mit funktionaler Halle auf einem Traumgrundstück. Müssen ist eine Gemeinde mit ca. 1.236 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig Holstein. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen befinden sich in den ca. 5 km entfernten Städten Schwarzenbek und Büchen. Müssen ist in den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) eingebunden und hat einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Hamburg - Rostock/Schwerin, der Hamburger Hauptbahnhof ist mit dem Regionalexpress in sensationellen 26 Minuten zu erreichen. Über die nahe gelegene Autobahn A 24 ist man mit dem Auto in ca. 35 Minuten in der Hamburger Innenstadt.

In Müssen gibt es eine Kindertagesstätte, eine Grundschule mit offenem Ganztagsangebot, zwei Bäckereien, einen Friseur und einen Hofladen.
Besonders beliebt ist der bewachte Natursee mit Liegewiese und schönen Schattenplätzen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Spielplatz, eine Skaterbahn und ein Volleyballfeld.

Auch das familienfreundliche, beheizte Waldschwimmbad Büchen mit 50-Meter-Sportbecken, Nichtschwimmerbereich, Riesenrutsche und weiteren Wasserspielgeräten wird Sie begeistern.
Es liegt nur ca. 3 km von Ihrem Wohnparadies entfernt.

Codice oggetto: 25028465 - 21516 Müssen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25028465 - 21516 Müssen

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