

#### Müssen

# Pferdehaltung? Oldtimer? Oder komfortables Wohnen gesucht?

Codice oggetto: 25028465



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.400 m<sup>2</sup>



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



#### 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



#### 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	С
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006













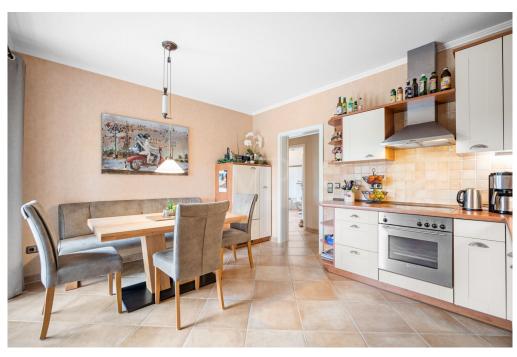


















































































































#### **Planimetrie**



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



#### Una prima impressione

Sie suchen das Besondere? Ein modernes Haus mit großzügigem Grundriss auf einem außergewöhnlichen Grundstück, das ein hohes Maß an Lebensqualität bietet? Möchten Sie Ihre Pferde mitbringen? Betreiben Sie einen Handwerksbetrieb? Sammeln Sie Oldtimer? Oder besitzen Sie ein Wohnmobil?

Dann haben wir das passende Ensemble für Sie gefunden. Es liegt auf einem ca. 2.400 m² großen, traumhaften Grundstück mit Blick auf Wiesen und Felder. Das Ensemble besteht aus einer ca. 400 m² großen, funktionalen und stabilen Halle mit vielen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Pferdehaltung, Oldtimersammlung, Wohnmobile und vieles mehr) sowie einem barrierefreien Bungalow.

Der gepflegte Bungalow mit ca. 140 m² Wohnfläche wurde 2006 errichtet. Dank seiner modernen Ausstattung, des offenen Raumkonzepts und des hohen Wohnkomforts eignet sich diese Immobilie hervorragend für Menschen, die Wert auf Qualität, Funktionalität und Komfort legen. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich barrierefrei auf einer Ebene, was sie für alle Lebensphasen attraktiv macht.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit zahlreichen bodentiefen Fenstern, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch einen grandiosen Blick in den liebevoll angelegten Garten bieten. Ein besonderes Highlight ist der moderne Pelletkamin mit Scheitholz, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt und das Ambiente angenehm unterstreicht.

Die hochwertige, offene Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Sie eignet sich ideal zum gemeinsamen Kochen und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die sich perfekt für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden eignet. Zwei komfortable Schlafzimmer bieten individuellen Rückzugsraum und ausreichend Platz für persönliche Gestaltungsideen. Ein modern ausgestattetes Bad mit klaren Linien und hochwertiger Einrichtung gewährleistet Privatsphäre und Funktionalität. Ein praktischer Abstellraum mit Außentür bietet genügend Platz für Ihre Garten- oder Regensachen. Die Ausstattung des Hauses erfüllt gehobene Ansprüche. Die gesamte Wohnfläche ist mit einer energiesparenden Fußbodenheizung ausgestattet und ein Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle Internetverbindung.

Die Immobilie wurde im Jahr 2023 zuletzt modernisiert, sodass technische Anlagen und Oberflächen einem zeitgemäßen Standard entsprechen. Alle Räume sind barrierefrei



zugänglich, weshalb sich diese Immobilie auch als langfristiges Zuhause eignet. Das große Grundstück präsentiert sich als echtes Gartenparadies mit einer liebevoll gestalteten Bepflanzung, Rasenflächen und viel Freiraum für individuelle Freizeitaktivitäten. Die geräumige, mit Natursteinen belegte Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Sie überzeugt durch ihre geschützte Lage und den schönen Ausblick in die Natur. Ein besonderes Extra ist das kleine blaue Gartenhaus, in dem sich eine perfekte Saunaoase versteckt. Hier profitieren Sie vom besonderen Wohngefühl, das durch die Kombination aus Großzügigkeit, Licht und Natur entsteht.

Diese Immobilie vereint stilvolles, zeitgemäßes Wohnen mit Komfort und Funktionalität. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



#### 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



#### 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.



#### 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 It. 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.



#### 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