

Güster

## ...in pochi minuti sei al lago! – Casa di famiglia con parco naturale!

Codice oggetto: 25028466



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 926 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

- 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: 25028466 - 21514 Güster

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25028466
Superficie netta	ca. 114 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	170.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà





Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà





Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà





Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà





Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà





Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà





Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

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



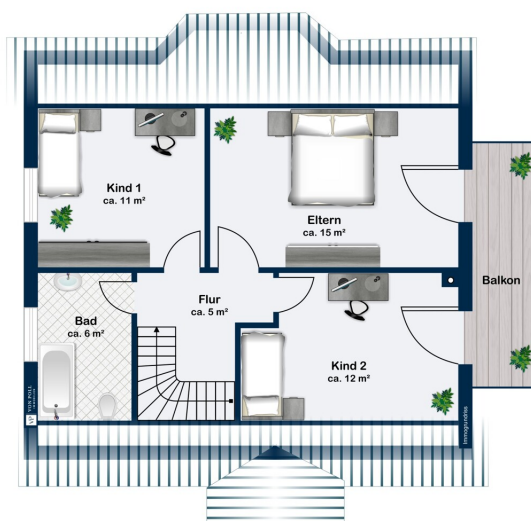
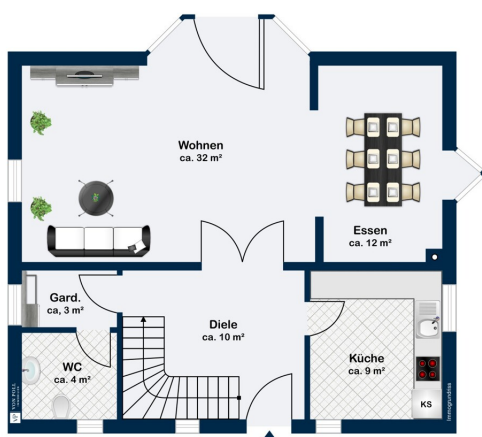
Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

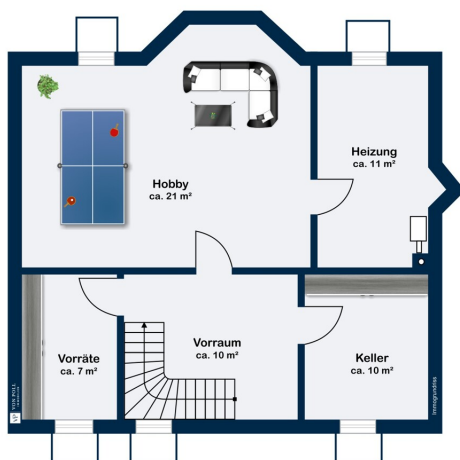
## La proprietà



Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## 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: 25028466 - 21514 Güster

## Una prima impressione

...a pochi minuti dal lago! La nostra casa di famiglia, costruita nel 1996, sorge su un terreno angolare di circa 926 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 114 m<sup>2</sup> si sviluppa su due livelli. Questa casa, progettata da un architetto, è costruita in modo tradizionale e solido, con rivestimento in mattoni rossi, frontoni inglesi e finestre in legno con doppi vetri e tapparelle. Sia i pannelli solari termici sul tetto che il camino ad acqua contribuiscono a ridurre i costi energetici e di riscaldamento della casa. L'elettricità aggiuntiva viene generata dalla centrale elettrica installata sul balcone: un'idea intelligente! Se lo si desidera, è possibile utilizzare anche la legna da ardere già essiccata e spaccata, che fornirà un piacevole calore. Si accede innanzitutto all'ampio corridoio. Da lì, una bella scala in legno conduce al piano superiore, mentre una scala in cemento conduce al seminterrato. La cucina è dotata di tutti i comfort più moderni e offre la possibilità di allestire un angolo colazione. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo eccezionalmente spaziosa con la sua incantevole vetrata. L'intera zona giorno e pranzo colpisce per le ampie finestre che inondano l'ambiente di luce naturale. Da qui si gode di una splendida vista sulla terrazza. Il fulcro della zona giorno è il moderno camino ad acqua, che offre un piacevole tepore nelle giornate fredde. La zona pranzo offre ampio spazio per un grande tavolo da pranzo dove tutta la famiglia può riunirsi. Un piccolo bagno con doccia e un guardaroba completano la disposizione del piano terra. Al piano superiore, oltre al bagno con vasca, si trovano altre tre camere da letto, due delle quali hanno persino accesso a un balcone. Una delle camere dei bambini è dotata di una scala salvaspazio con accesso diretto alla soffitta, creando ulteriore spazio per i giochi. Il seminterrato ha un'altezza del soffitto di circa 2,20 m e, oltre alla lavanderia, comprende un ripostiglio, un ripostiglio e un'ampia sala hobby o per feste. Una sauna a infrarossi integrata offre relax e benessere dopo una lunga giornata. Il fiore all'occhiello assoluto dell'area esterna è la vasca idromassaggio a legna in giardino. Qui potrete rilassarvi e distendervi in qualsiasi stagione. Un garage e un posto auto coperto completano la proprietà. L'ampio giardino offre ampio spazio per un vero paradiso per i bambini o per trascorrere ore di relax nella natura. Ma il vero punto forte è che il lago è raggiungibile in pochi minuti a piedi. Godetevi la vostra prossima estate a Güster! Scoprite i numerosi vantaggi di questa proprietà e contattateci per saperne di più e fissare una visita.

Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## Dettagli dei servizi

- Solarthermie
- beheizbares Holzfass im Garten
- wasserführender Kamin
- Infrarotsauna
- Rollläden

Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## Tutto sulla posizione

Unser Familienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im idyllischen Ort Güster, einem charmanten Dorf mit ca. 1.300 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Umgeben von Wäldern, und Feldern bietet das Wohnumfeld ideale Voraussetzungen für Erholung, Güster zählt zu den beliebten Wohnlagen für Familien und Ruhesuchende, die Wert auf ein ländliches Lebensumfeld mit guter Anbindung legen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in den nahegelegenen Orten Büchen und Mölln. Beide Städte sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.

Dank seiner unmittelbaren Anbindung an die A24 erreicht man die Hauptstadt Berlin mit dem Auto in gut zwei Stunden und die Hansestadt Hamburg in rund 35 Minuten. Eine gute Bahnanbindung wird auch über das nahe gelegene Büchen gewährleistet. Zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt die Fahrzeit gerade einmal rund 30 Minuten.

Hauptattraktion des Ortes ist der sogenannte Prüßsee, der sich aus mehreren miteinander verbundenen Baggerseen zusammensetzt und ca. 130 Hektar groß ist. Er liegt in unmittelbarer Nähe des Elbe-Lübeck-Kanals und ist ein beliebtes Ausflugsziel mit Campingplätzen, einem Sandstrand auf einer künstlichen Badeinsel, gastronomischen Angeboten und zahlreichen Möglichkeiten für Wassersport wie Schwimmen, Paddeln und Segeln. Der Sportboothafen bietet Platz für Zahlreiche Motorboote.

Nicht zuletzt wegen der Sandstrände wird auch liebevoll von der "Costa Güster" gesprochen.

Codice oggetto: 25028466 - 21514 Güster

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 170.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
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. 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: 25028466 - 21514 Güster

## 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)