

Börnsen

Wunscherfüller!

Codice oggetto: 26028479



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 267 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.784 m²

Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

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

Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26028479	Prezzo d'acquisto	1.499.000 EUR
Superficie netta	ca. 267 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2011	Superficie lorda	ca. 118 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2034	Consumo energetico	13.30 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



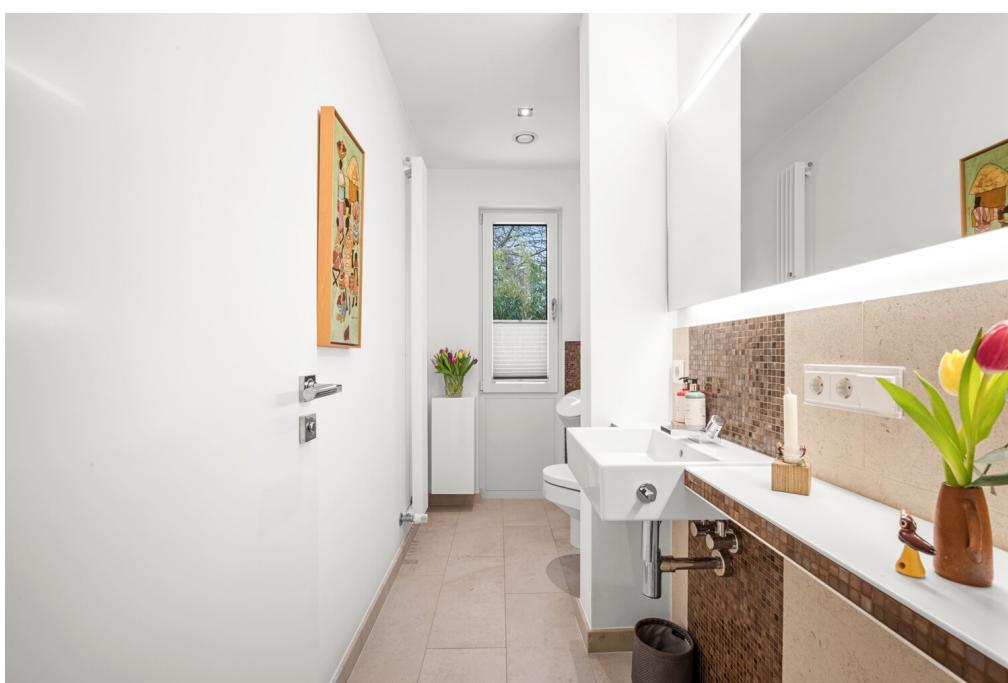
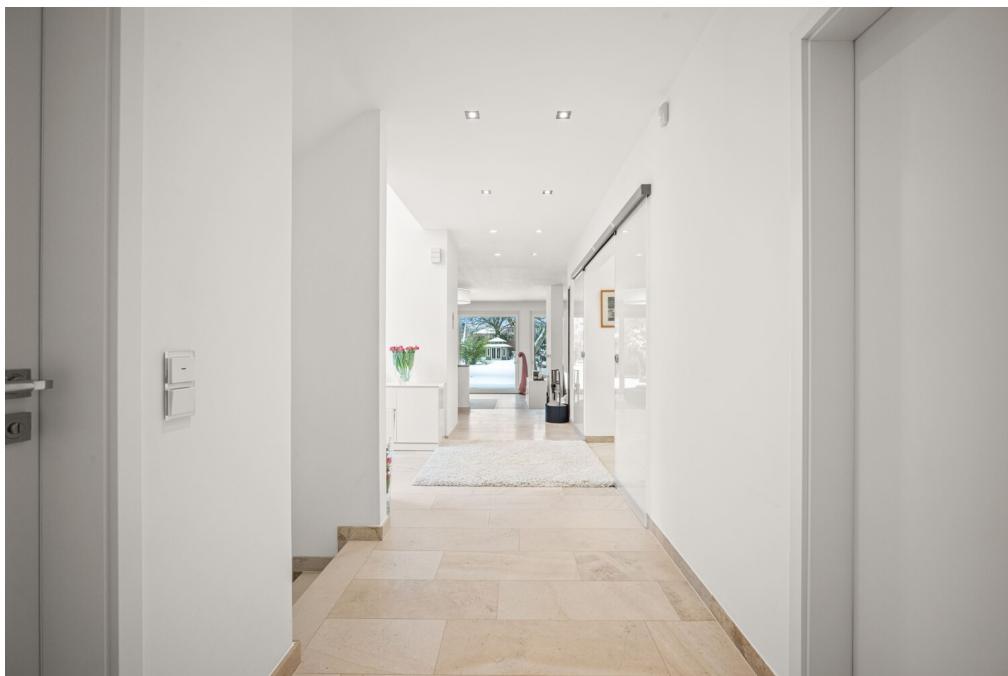
Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



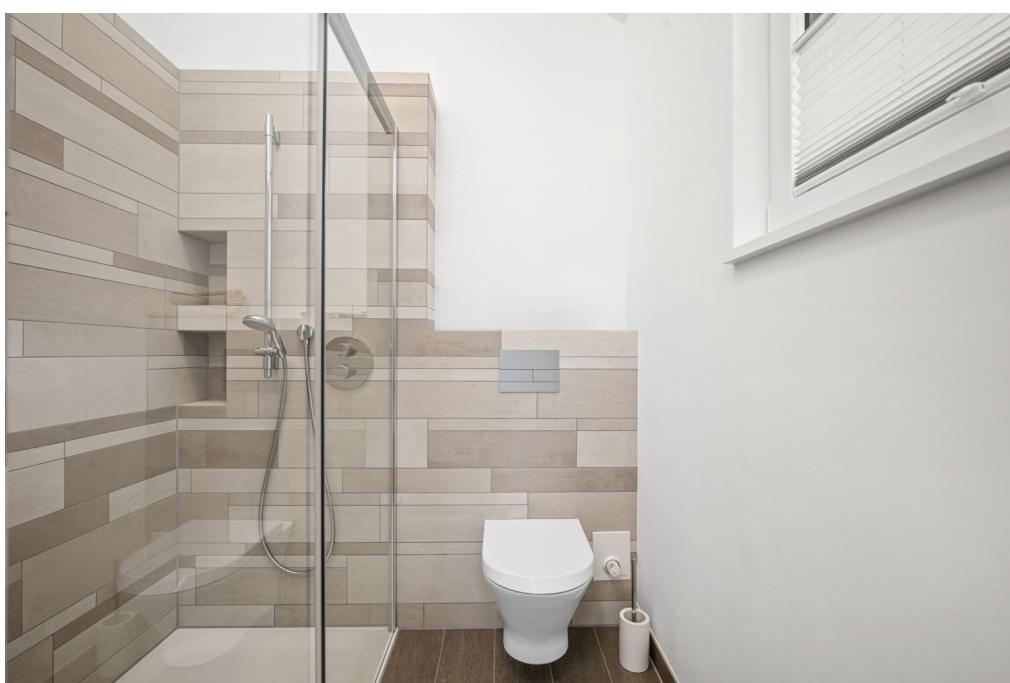
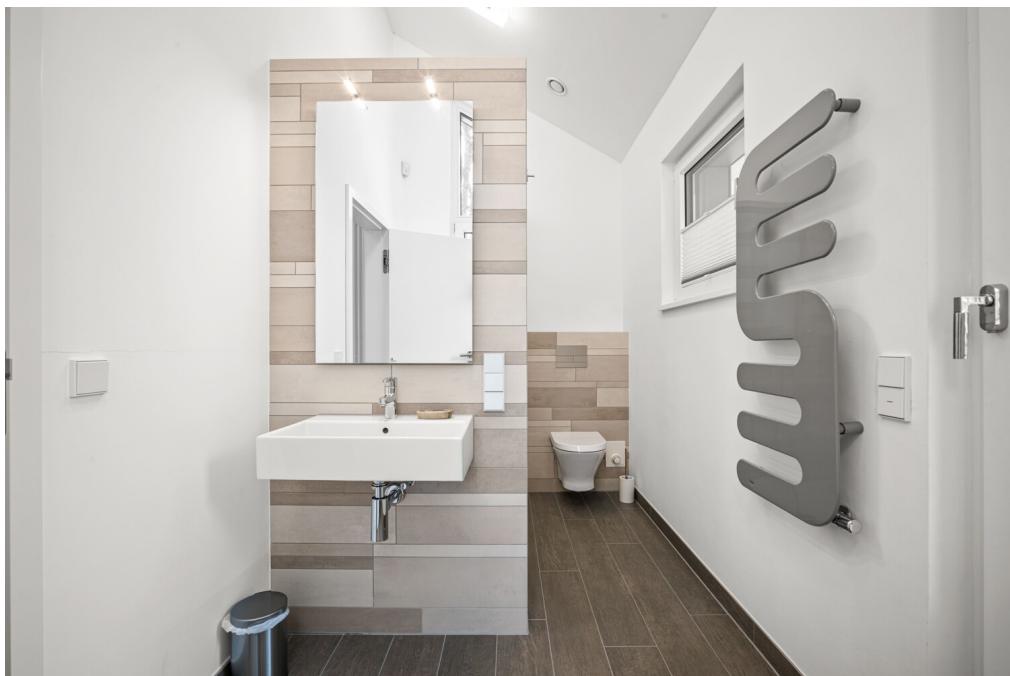
Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



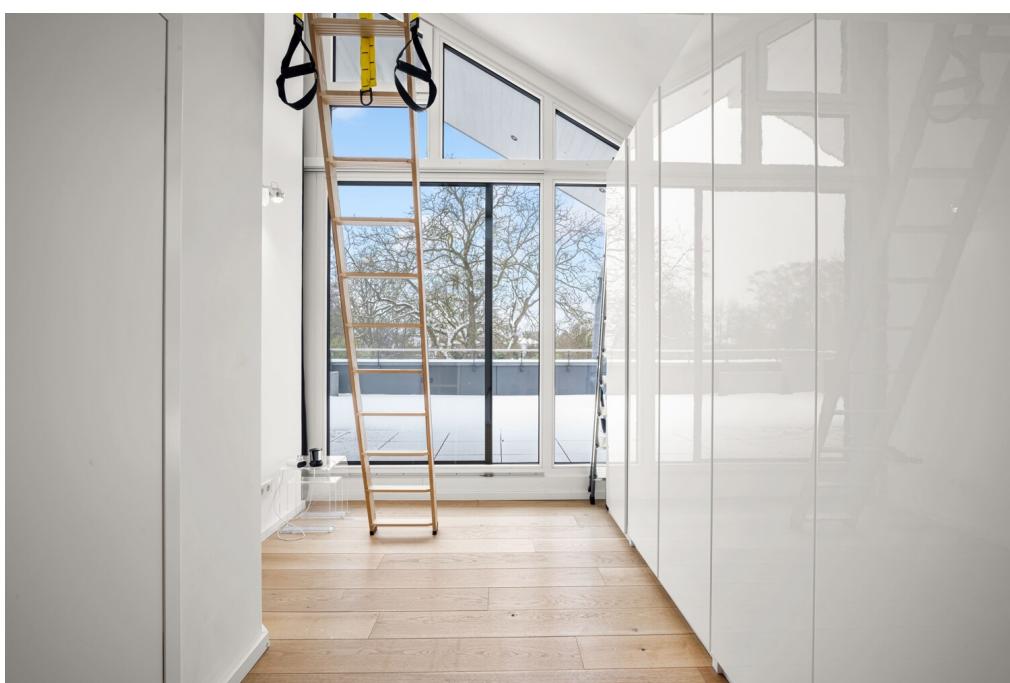
Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



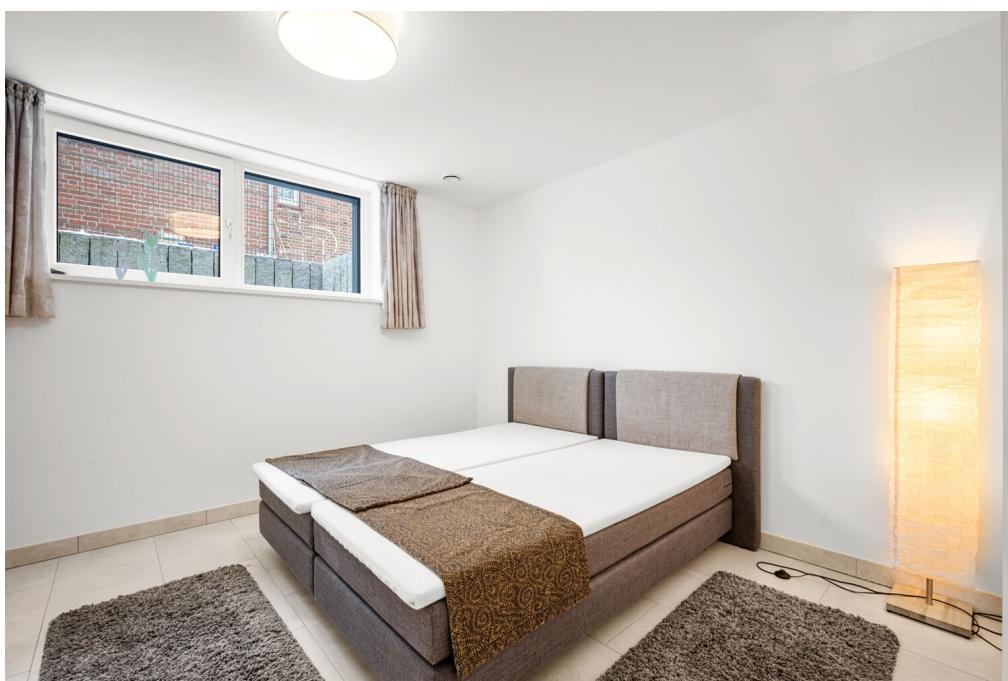
Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

La proprietà



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

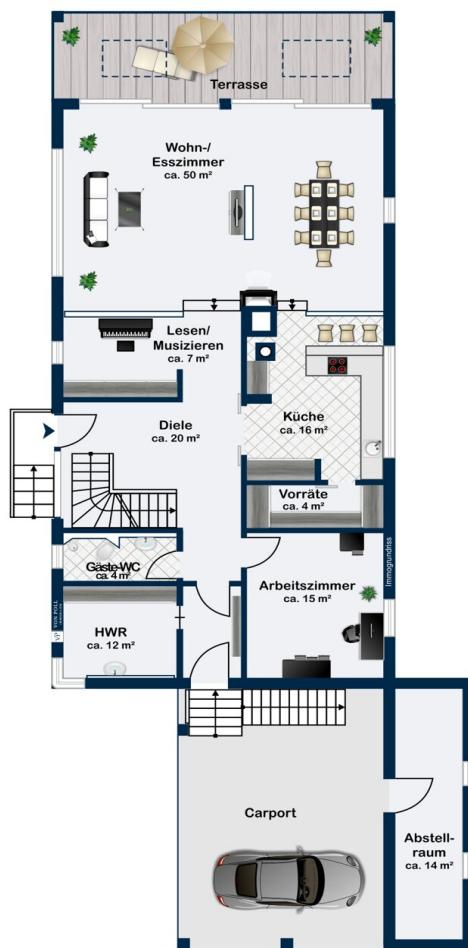


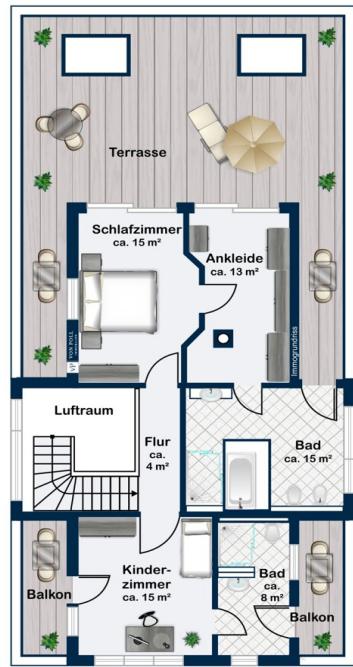
Nicole Lübkemann
Immobilienmaklerin (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
nicole.luebkemann@von-poll.com

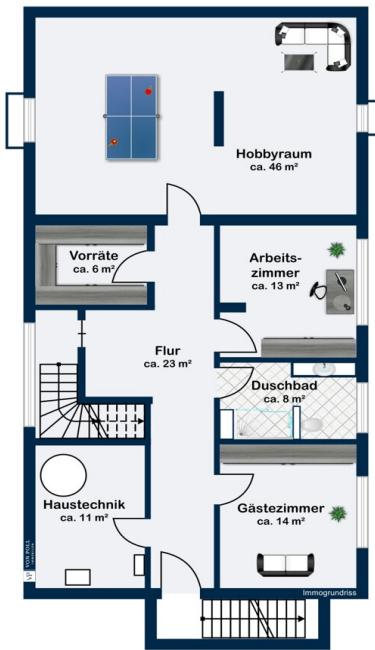
www.von-poll.com

Codice oggetto: 26028479 - 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: 26028479 - 21039 Börnsen

Una prima impressione

Sie suchen ein Haus der Extraklasse? Modern, individuell und energieeffizient? Kein Verzicht auf Komfort mit ausreichend Wohnfläche für die individuelle Gestaltung? Dann haben wir genau das Richtige!

Dieses moderne Architektenhaus vereint zeitgemäßes Design, innovative Technologien und großzügigen Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend. Das im Jahr 2011 errichtete Einfamilienhaus bietet eine beeindruckende Wohnfläche von etwa 267 m² und steht auf einem weitläufigen Grundstück mit über 1.700 m². Die Süd-West-Ausrichtung des Gartens garantiert zahlreiche Sonnenstunden und viele Aktivitäten im Freien.

Der repräsentative Eingangsbereich besticht durch eine Deckenhöhe von rund sechs Metern sowie eine großzügige Glasfront, die für lichtdurchflutete Räume sorgt und das offene Raumgefühl unterstreicht. Im Erdgeschoss bietet eine klare, beeindruckende Sichtachse einen besonderen Mehrwert für Liebhaber moderner Architektur. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Als ein besonderes Highlight sorgt der Kamin für eine angenehme Wärme und gemütliche Stunden.

Die Fensterfront in dem großzügigen Wohn-Essbereich bietet einen fantastischen Blick ins Grüne. Eine gemütliche "Musik- und Lesecke" lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Immobilie verteilt sich auf mehrere Wohnbereiche, somit ist ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen vorhanden. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte und einen erholsamen Schlaf. Von einem der Schlafzimmer gelangen Sie auf die große Dachterrasse mit Weitblick in die Region: Ein weiteres Highlight für einen besonderen Platz im Freien. Erwähnenswert sind auch die Lichtfenster für die teilweise überdachte Terrasse im Erdgeschoss.

Zwei separate Büroräume schaffen optimale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Zudem steht ein Kino-/Fitnessraum zur Verfügung – ideal für Freizeit, Sport oder Entertainment.

Das Haus ist voll unterkellert und hat vielfältige Abstellmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für Hobbys oder Vorräte. Drei Bäder sind mit Feinsteinzeugfliesen gestaltet und

verfügen über moderne Ausstattungen. Für maximalen Komfort sorgt in der Küche und in den Bädern eine angenehme Fußbodenerwärmung, während in weiteren Bereichen "Strahlungsheizkörper" integriert sind.

Das großzügige Grundstück ist überwiegend eingezäunt, teilweise wurde Naturstein verwendet. Für Fahrzeuge steht ein gemauertes Doppelcarport zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch einen Grillplatz und ein Gartenhaus, welche den Außenbereich aufwerten.

Dieses Haus verbindet modernes und harmonisches Wohnen mit einem Höchstmaß an Energieeffizienz und zeitgemäßer Ausstattung. Mit lichtdurchfluteten Räumen, durchdachten Details und großzügigem Grundstück ist es eine attraktive Immobilie für alle, die Wohnqualität, innovative Technologien und eine hochwertige Ausführung schätzen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielen Vorzügen dieses Hauses.

Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

Dettagli dei servizi

Ausstattung - Besonderheiten:

- Kamin
- Erdwärme, Solar-/Photovoltaikanlage
- Heizkörper von Zehnder/Küche, Bäder Fußbodenerwärmung
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Grander Wasser im gesamten Haus
- Osmose Anlage
- Baubiologische Elektroinstallation mit abgeschirmten Kabeln und Netzfreischalter
- Nutzung Regenwasser für Toiletten und Außenhahn
- Glasfaserkabel/diverse Lan-Anschlüsse
- Bodenbelag: Eichendielen/Naturstein; Treppen: Naturstein
- Küche: Firma Eggersmann/Miele-Geräte/Flächeninduktionsherd Firma Gaggenau
- Modernes Architektenhaus
- großzügige Wohnfläche
- großzügiges Grundstück
- Doppelcarport gemauert
- Kammer/Abstellmöglichkeiten gemauert
- Terrassen und Balkone
- Grillplatz und Gartenhaus
- überwiegend eingezäunt, Natursteinmauer

Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

Tutto sulla posizione

Das moderne Architektenhaus 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 Stadt kern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist in fünf Gehminuten erreichbar. In ca. 2 Kilometern 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 mit der Dalbek 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26028479 - 21039 Börnsen

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