

Müssen

# Einzigartige Kombination: Hochwertiger Bungalow mit großzügiger 400 m<sup>2</sup> Halle!

Codice oggetto: 26028487



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.400 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26028487 - 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: 26028487 - 21516 Müssen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26028487
Superficie netta	ca. 141 m <sup>2</sup>
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	825.000 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: 26028487 - 21516 Müssen**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas naturale leggero</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>87.70 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>06.03.2033</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>C</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2006</b>

Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## La proprietà



Codice oggetto: 26028487 - 21516 Müssen

## 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.

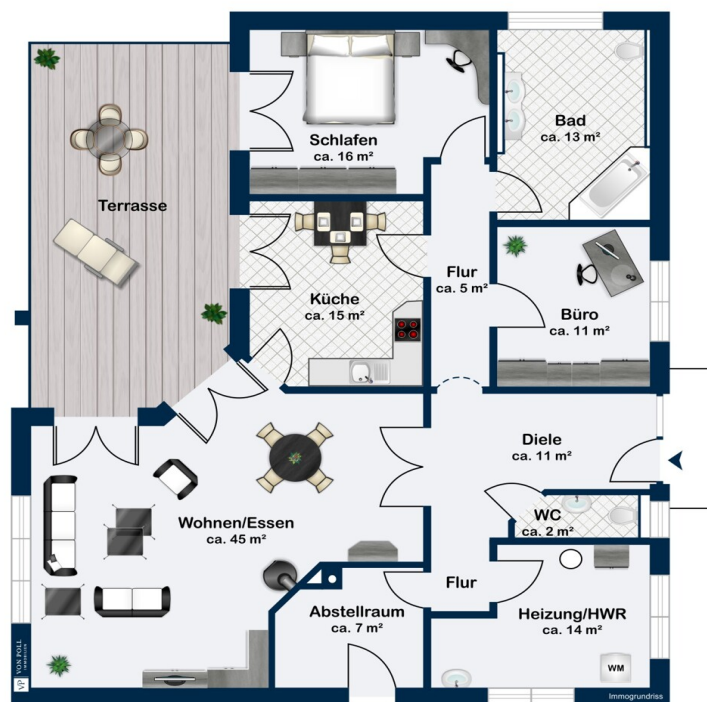
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Codice oggetto: 26028487 - 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: 26028487 - 21516 Müssen**

## Una prima impressione

Manchmal betritt man ein Grundstück und spürt sofort: Hier ist Raum für neue Ideen, für Ruhe, für ein anderes Leben. Dieses außergewöhnliche Anwesen im ländlichen Hamburger Umland ist genau so ein Ort. Auf rund 2.400 m<sup>2</sup> vereinen sich Wohnen, Arbeiten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem harmonischen Gesamtbild – eingebettet in Natur, mit weitem Blick über Wiesen und Felder.

Die Feldrandlage schenkt Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Freiheit. Morgens der Blick ins Grün, abends Sonnenuntergänge über offenen Landschaften – unverbaubar, ruhig und privat.

Und dennoch erreichen Sie Hamburg dank der guten Bahnanbindung in nur etwa 25 Minuten. Ein Rückzugsort im Grünen, ohne auf urbanen Komfort zu verzichten.

### Raum für Träume – Die vielseitige Halle

Die rund 400 m<sup>2</sup> große Halle eröffnet Perspektiven. Vielleicht träumen Sie von eigener Pferdehaltung? Hier finden 4–5 Pferde bequem Platz, angrenzendes Weideland kann gepachtet werden. Oder Sie suchen eine großzügige Unterstellmöglichkeit für Wohnmobile (4 - 6 möglich), Fahrzeuge oder Ihr Gewerbe? Auch dafür bietet sich diese Fläche ideal an. Ob Selbstständigkeit, Hobby, Sammlung oder Tierhaltung – dieses Anwesen gibt Ihnen Plänen Raum zur Entfaltung.

### Wohnen auf einer Ebene – Licht, Wärme und Geborgenheit

Der im Jahr 2006 errichtete, barrierefreie Bungalow mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie mit einer Atmosphäre von Helligkeit und Offenheit. Alles befindet sich auf einer Ebene – komfortabel, durchdacht und zukunftssicher.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster holen den Garten ins Haus und durchfluten die Räume mit Tageslicht. Hier verändert sich das Lichtspiel mit den Jahreszeiten, hier verschmelzen Innen- und Außenbereich auf natürliche Weise.

An kühleren Tagen sorgt der moderne Pelletkamin mit Scheitholzfunktion für behagliche Wärme. Das leise Knistern des Feuers, ein gutes Buch, der Blick ins Grüne – mehr braucht es oft nicht, um sich wirklich zuhause zu fühlen.

Die offene, hochwertige Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse – perfekt für lange Sommerabende, Frühstück im Sonnenschein oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt durch klare Linien und hochwertige Materialien – ein Ort der täglichen Ruhe. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum mit Außenzugang, ideal für alles, was im Alltag

**griffbereit sein soll.**

**Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für angenehme Wärme, während der Glasfaseranschluss modernes Arbeiten und Leben problemlos ermöglicht.**

**Ein Garten wie ein kleiner Park – mit verstecktem Wellnessmoment**

**Das Grundstück ist mehr als nur Außenfläche – es ist ein liebevoll angelegtes Gartenparadies. Weite Rasenflächen, gewachsene Bepflanzung und offene Blickachsen schaffen eine besondere Atmosphäre aus Großzügigkeit und Geborgenheit.**

**Die mit Naturstein belegte Terrasse liegt geschützt und eröffnet einen wunderschönen Blick in die Natur. Hier entstehen Erinnerungen – Sommerfeste, stille Morgenstunden, barfuß durchs Gras.**

**Und dann ist da noch das kleine blaue Gartenhaus: Auf den ersten Blick charmant und unscheinbar, verbirgt sich darin eine private Saunaoase. Ein Ort zum Abschalten, zum Aufwärmen nach einem langen Tag, zum bewussten Innehalten.**

**Dieses Anwesen ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Ort für Menschen mit Ideen, mit Sehnsucht nach Natur und dem Wunsch nach Raum – innen wie außen.**

**Ein Zuhause, das Freiheit schenkt.**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26028487 - 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 (bietet Platz für ca. 4-5 Pferde**
- **ausreichendes Weideland zur Pacht wäre vorhanden**
- **oder Platz für 4- 6 Wohnmobile**
- **auch für Handwerker super geeignet**

**Codice oggetto: 26028487 - 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 25 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: 26028487 - 21516 Müssen**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26028487 - 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](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)**