

Kröppelshagen-Fahrendorf

# Sonnenverwöhnt - Wohlfühlen - Bleiben

*Codice oggetto: 26028508*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf**

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

**Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26028508</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 156 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>
<b>Vani</b>	<b>4</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>3</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1999</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>629.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>98.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



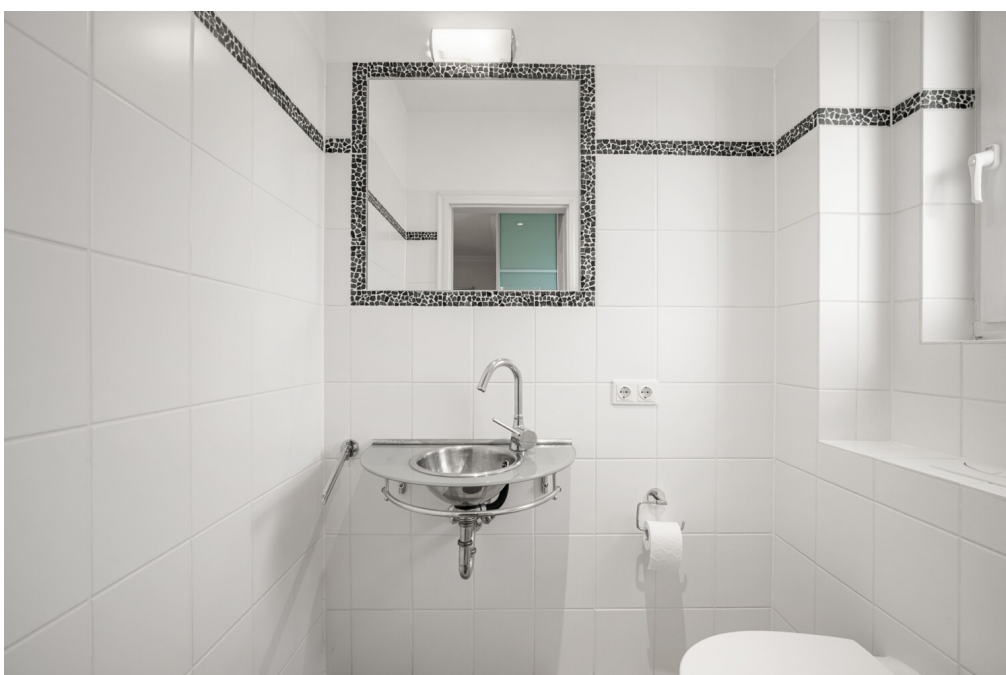
Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



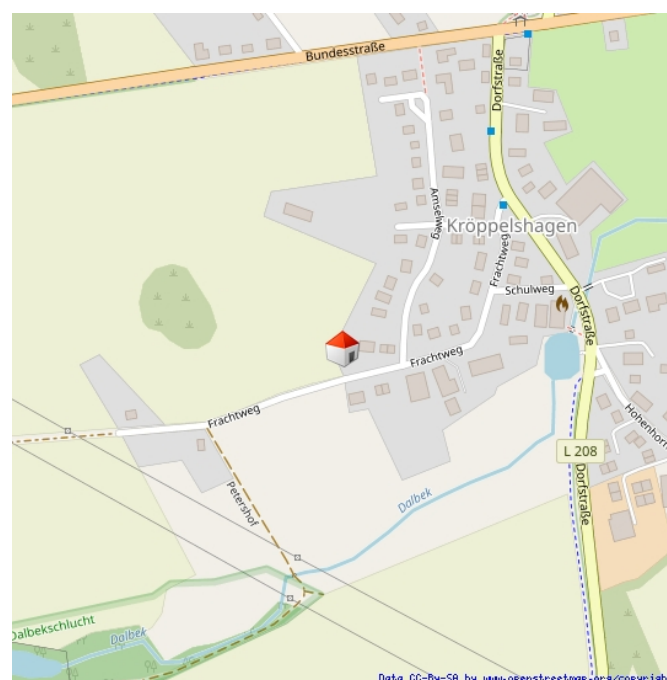
Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## La proprietà

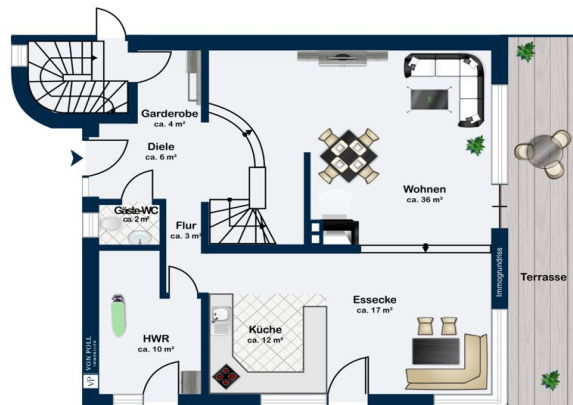


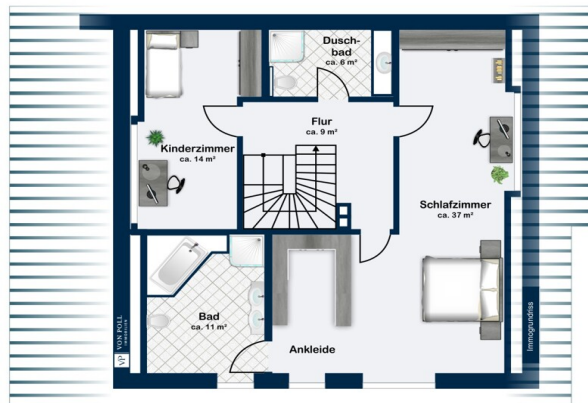
Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebke@von-poll.com

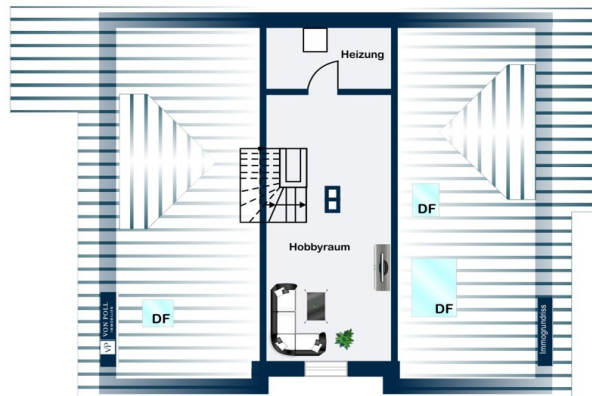
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

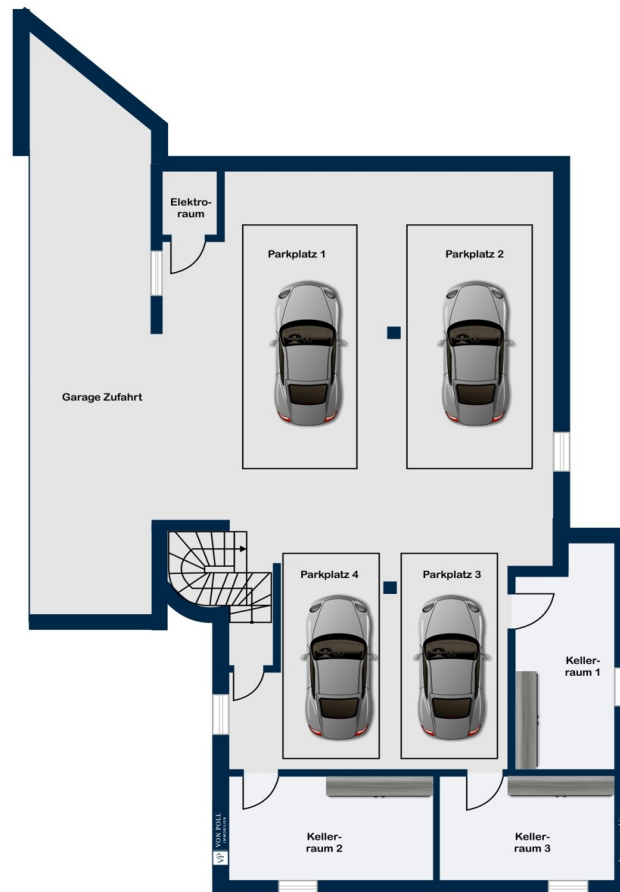
Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf

## 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: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf**

## Una prima impressione

Willkommen zu dieser schicken Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999, die Ihnen ein Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 539 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf ein modernes Zuhause in Feldrandlage legen.

Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Räume, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Das großzügig geschnittene Elternschlafzimmer mit Bad Ensuite kann ohne großen Aufwand in zwei Schlafräume umgewandelt werden. Hier sind bereits zwei separate Zugangstüren vorhanden. Zusätzlich sorgt der zu Wohnzwecken ausgebaute Spitzboden für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die auf dieser Ebene verbaute Gastherme wurde 2018 erneuert (Austausch des Speichers in 2025) und sorgt in Verbindung mit der zentralen Heizungsanlage für effizientes und komfortables Wohnen.

Der Eingangsbereich überzeugt durch seinen praktischen Zuschnitt und bietet direkten Zugang zur hauseigenen Tiefgarage. Hier stehen Ihnen zwei Stellplätze sowie zusätzlicher Stauraum zur Verfügung: Ein besonderes Highlight nicht nur für Autoliebhaber! Die Garage bietet einen zusätzlichen Komfort, da Sie so wettergeschützt Ihr Zuhause erreichen können.

Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist der schön angelegte Garten mit Westausrichtung, der nicht nur Raum zur Entspannung bietet, sondern auch ideale Bedingungen für allerlei Gestaltungsideen schafft. Die unmittelbare Feldrandlage lässt eine besondere Nähe zur Natur erleben und spricht Menschen an, die gerne draußen aktiv sind oder Rückzugsmöglichkeiten in den eigenen Grünbereich schätzen.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine offene, schicke Landhausküche, die zum gemeinschaftlichen Kochen und Verweilen einlädt. Die Küche ist Teil des modernen Grundkonzepts und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Großflächige Fenster sorgen zusätzlich für eine angenehme Lichtstimmung. Ebenfalls erwähnenswert ist hier auch der von Eckfenstern eingebettete Essbereich, mit einem unverbauten Blick in die Natur: Lassen Sie Ihren Gedanken freien Lauf und kommen Sie zur Ruhe. Der insgesamt großzügige Wohnbereich, das Herzstück der Immobilie, wurde durch eine Stufe von der übrigen Fläche unterteilt. Dies ist nicht nur optisch eine geschickte Unterteilung der Wohnfläche im Erdgeschoss.

**Diese Doppelhaushälfte steht für zeitgemäßes Wohnen in einer ausgesuchten Lage. Die Verbindung von wertigen Ausstattungsdetails und einer klaren Gliederung der Wohnbereiche schafft ein Umfeld, in dem sich unterschiedlichste Wohnwünsche realisieren lassen.**

**Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den vielen Vorzügen, die dieses Haus Ihnen bietet. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf**

## **Dettagli dei servizi**

**Ausstattung/Besonderheiten:**

- Feldrandlage
- schön angelegter Garten mit Westausrichtung
- großzügige Terrasse mit Markise
- Garage unter dem Haus mit direktem Zugang
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage - Stauraum
- Gastherme aus 2018 - Austausch des Speichers in 2025
- wohnlich ausgebauter Spitzboden
- große Fensterfronten mit lichtdurchfluteter Essecke
- offene, schicke Landhausküche
- Drainage

**Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf**

## **Tutto sulla posizione**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage von Kröppelshagen-Fahrendorf – einer beliebten Gemeinde am westlichen Rand des Herzogtums Lauenburg in Schleswig-Holstein. Die dörfliche und von überwiegend Einfamilienhäusern geprägte Wohngemeinde mit über 1.350 Einwohnern ist ideal für Paare, Berufspendler und Familien. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, die Ruhe und Geborgenheit.

Güter des täglichen Bedarfs erhalten Sie in kurzer Entfernung in den angrenzenden Gemeinden Dassendorf, Escheburg, Börnsen oder Aumühle. Ein Kindergarten und Jugendtreff befindet sich direkt im Ort, die Grundschule im benachbarten Ort Escheburg. Auch weiterführende Schulen gibt es in den Nachbarorten Wentorf, Reinbek und Geesthacht.

Kröppelshagen-Fahrendorf und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Tennis, Reiten, Golf, Rad-, Jogging- und Spazierstrecken. Der Sachsenwald, ein beliebtes Naherholungsgebiet, befindet sich quasi vor der Haustür. Ausgiebige Spaziergänge und ausgedehnte Gassirunden sind nur ein Auszug der vielen Möglichkeiten. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körner Haus bietet facettenreiche Aktivitäten an – suchen Sie sich eines der vielen Optionen aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 35 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. 20 Minuten mit dem Bus oder Sie fahren zum S-Bahnhof nach Aumühle. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

**Codice oggetto: 26028508 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf**

## **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)**