Müssen

Bungalow, große Halle, Traumgrundstück – das perfekte Ensemble!

Número da propriedade: 25028465

PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • **ÁREA:** ca. 140 m² • **QUARTOS:** 3 • **ÁREA DO TERRENO:** 2.400 m²

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Numa vista geral

Número da propriedade	25028465
Área	ca. 140 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2006
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	850.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	06.03.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	87.70 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

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

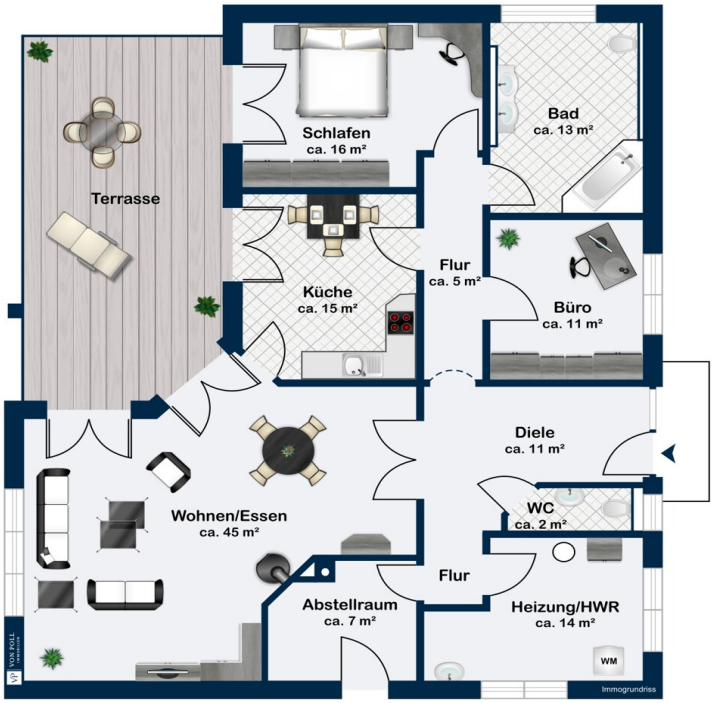
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

O imóvel

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Outras informações

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 lt. 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.

Número da propriedade: 25028465 - 21516 Müssen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com