

Elmenhorst

# Kapitalanleger aufgepasst!

**Número da propriedade: 26175010**



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

**PREÇO DE COMPRA: 420.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 780 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Numa vista geral

Número da propriedade	26175010	Preço de compra	420.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 96 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	154.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.11.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Projektplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## O imóvel



Projeção, não está à escala

**Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Uma primeira impressão

Die angebotene Immobilie befindet sich in Elmenhorst, einer kleinen Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Die jetzigen Eigentümer beabsichtigen, das selbst geplante und bewohnte Haus zu verkaufen und anschließend als Mieter zu nutzen!

Das in massiver Bauweise von hiesigen Handwerkern im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus mit Walmdach ist voll unterkellert und liegt in einem Wohngebiet in einer ruhigen Sackgasse.

Das Erdgeschoss verfügt über eine ursprüngliche Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, die aber durch den Anbau eines beheizbaren Wintergartens mit ca. 24 m<sup>2</sup> Fläche im Jahr 1998 erweitert wurde.

Sie betreten die Immobilie über einen geschützten Windfang, von dem auch das Treppenhaus in den Keller abgeht.

Das Zentrum des Hauses ist die Eßdiele, von der sowohl alle weiteren Zimmer und Räume als auch die großzügige und mit einer Markise versehene Terrasse abgehen:

Neben dem Schlafzimmer mit Bad en Suite gelangen Sie von der Eßdiele noch in das Gästezimmer, das Gästeduschbad, die Garderobe, die Küche mit angegliedertem Abstellraum und in das Wohnzimmer mit dem angebauten Wintergarten.

Eine zusätzliche und angenehme Wohnatmosphäre wurde durch einen Kaminofen geschaffen.

Weitere Nutzfläche und viel Platz für Hobbys befinden sich im Vollkeller, in dem auch eine Sauna eingebaut wurde.

Der ca. 2,20 m hohe Keller verfügt über eine gute Stehhöhe und eine Außentreppe.

Dank stetiger Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem guten Gesamtzustand, was sich auch im äußerst liebevoll angelegten Garten und Nebengelassen widerspiegelt.

**Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## **Tudo sobre a localização**

Der Ort Elmenhorst mit seinen ca. 880 Einwohnern liegt im südöstlichen Teil von Schleswig-Holstein, in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Hamburg. Die ländlich geprägte Gemeinde gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage aus und beherbergt die Kreisfeuerwehrzentrale. Die Gemeinde wird über das "Amt Schwarzenbek-Land" verwaltet.

Elmenhorst befindet sich etwa 30 Kilometer nordöstlich von Hamburg und ist damit verkehrstechnisch gut an das urbane Zentrum angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B207 und B404 sowie die Autobahn A24 sind sowohl Hamburg als auch weitere Städte wie Lübeck schnell erreichbar. Sowohl im ca. 9 km entfernten Müssen als auch im ca. 5 km entfernten Schwarzenbek befinden sich Haltestellen der Deutschen Bahn. Die Fahrzeiten zum Hamburger Hauptbahnhof betragen von Müssen aus ca. 32 und von Schwarzenbek aus ca. 23 Minuten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleineren Waldgebieten, was den Ort besonders attraktiv für Naturfreunde und Ruhesuchende macht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu größeren Städten, wodurch sich Elmenhorst als Wohnort für Pendler eignet.

Trotz seiner überschaubaren Größe bietet Elmenhorst eine gewachsene dörfliche Struktur mit einem aktiven Gemeindeleben und einer guten Grundversorgung, die durch das nahe liegende Schwarzenbek gewährleistet wird.

**Número da propriedade: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## **Pessoa de contacto**

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

**Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)**

---

**Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg**

**Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0**

**E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)**

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

---

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