

Schwarzenbek

Die perfekte Wohlfühloase mit Erweiterungs- oder Anbaupotenzial!

Property ID: 25028463



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.517 m²

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

At a glance

Property ID	25028463
Living Space	ca. 128 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	168.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



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

www.von-poll.com

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

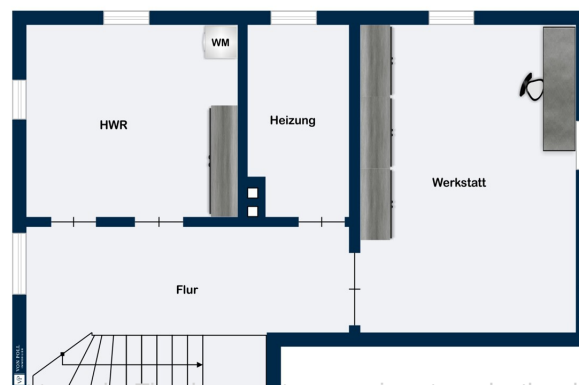
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

A first impression

Ganz in weiß und im kernsanierten Zustand zeigt sich dieses sehr einladende Einfamilienhaus auf einem rund 1.518 m² großen Grundstück. Die ca. 128 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen. Auch eine Erweiterung durch Anbau ist möglich. Das Gebäude präsentiert sich als ein modernes, äußerst attraktives Zuhause – ideal für Paare oder kleine Familien. Die Lage des Hauses überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit urbaner Einrichtungen, während es gleichzeitig die Ruhe und Abgeschlossenheit bietet, die sich viele Menschen im Alltag heutzutage wünschen...

Insgesamt verfügt das Haus derzeit über 3 Zimmer. Es gibt ein großes Schlafzimmer im Obergeschoss und die Option mit geringem Aufwand zwei daraus zu machen. Dann wären es 4 Zimmer – je nach Bedarf und Lebensphase. Außerdem gibt es ein schickes Gäste-WC und ein Vollbad mit Dusche.

Die großzügig gestaltete, offene Küche ist mit allen Raffinessen ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Durch die bodentiefen Fenster ist sie lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang in den Garten. Der gesamte Wohn-Essbereich beeindruckt durch große Fensterfronten, die viel natürliches Licht hereinlassen und einer elegant-modernen Ausstattung. Zentraler Punkt des Wohnbereichs ist der stilvolle Kamin, der an kühleren Tagen nicht nur wohlige Wärme spendet, sondern auch eine angenehme Atmosphäre erzeugt.

Besonderes Highlight der Immobilie ist die große überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und Raum für erholsame Stunden im Freien schafft. Von hier aus genießen Sie einen hervorragenden Ausblick in den weitläufigen Garten. Die Gartengestaltung wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt und bietet zahlreiche Grün- und Ruheflächen. Ein weiterer bemerkenswerter Aspekt ist der Schwimmteich, der nicht nur an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt, sondern auch als gestalterisches Element die Attraktivität des Gartens erhöht.

Der durchdachte und funktionale Grundriss nutzt die Wohnfläche optimal aus. Die großzügigen Zimmer garantieren vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage. Das gesamte Anwesen vermittelt ein Gefühl von: Hier kann man Luftholen und die Ruhe genießen. Die Wahl der Materialien und die architektonische Gestaltung sorgen für ein harmonisches Gesamtbild, das sowohl innen als auch außen besticht. Interessenten sind

eingeladen, diese Immobilie im Rahmen einer Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von den zahlreichen Vorzügen zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Details of amenities

2000 - 2003 komplette Kernsanierung

- Dach
- Fenster/ Haustür aus Hartholz
- Doppelverglasung mit elektrischen. Sicherheitsrolläden aus Aluminium
- Marmor- und Parkettböden
- Marmortreppen mit Messing- Glasgeländer
- Kamin (mit Aussenluftzuführung)
- Küche (Birnbäum)
- teilweise Fußbodenheizung
- Gasherd
- Glasfaser
- Gasheizung 2008
- große überdachte Terrasse
- Schwimmteich
- perfekte Gartenoase

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer familienfreundlichen und verkehrsberuhigten Straße im Herzen von Schwarzenbek.

Schwarzenbek ist eine Kleinstadt mit ca. 16.900 Einwohnern im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Aufgrund ihrer zentralen Lage im Süden des Kreises wird sie auch "Stadt der Mitte" genannt.

Schwarzenbek bietet eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Kulturelle Angebote werden ebenfalls geboten: Märkte, Sportveranstaltungen, Lesungen, Theateraufführungen und vieles mehr – ein breites Spektrum.

Auch vielfältige Freizeitaktivitäten sind in Schwarzenbek und unmittelbarer Umgebung vorhanden. Für Golfliebhaber gibt es in 3 km Entfernung den bekannten Brunsdorfer Golfclub oder Sie genießen die frische Luft am Elbstrand bei Geesthacht. Der Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Fußball, Tennis, Handball – suchen Sie sich eines der vielen Angebote aus.

Der Bahnhof in Schwarzenbek ist fußläufig in 25 Minuten zu erreichen. Ein Bus zum Busbahnhof Schwarzenbek befindet sich quasi vor der Haustür. Die Regionalbahn fährt Sie in nur 25 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Weiter können Sie mit dem Auto über die A24 oder A25 in die Hamburger City fahren oder Sie erreichen innerhalb einer Stunde die Ostsee.

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 168.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com