Aumühle

Einzigartig: 300 m² Wohnerlebnis mit Traumgarten!

CODICE OGGETTO: 25028453

PREZZO D'ACQUISTO: 1.599.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 303 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.330 m²

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

- 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: 25028453 - 21521 Aumühle

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25028453
Superficie netta	ca. 303 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.599.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 127 m²
Caratteristiche	Sauna, Caminetto

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.12.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	155.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

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

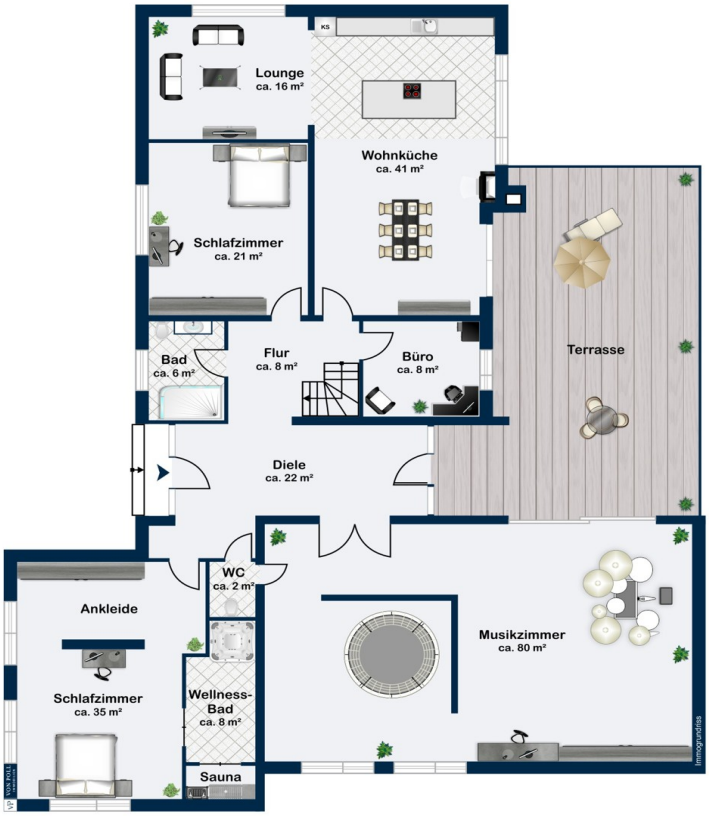
www.von-poll.com

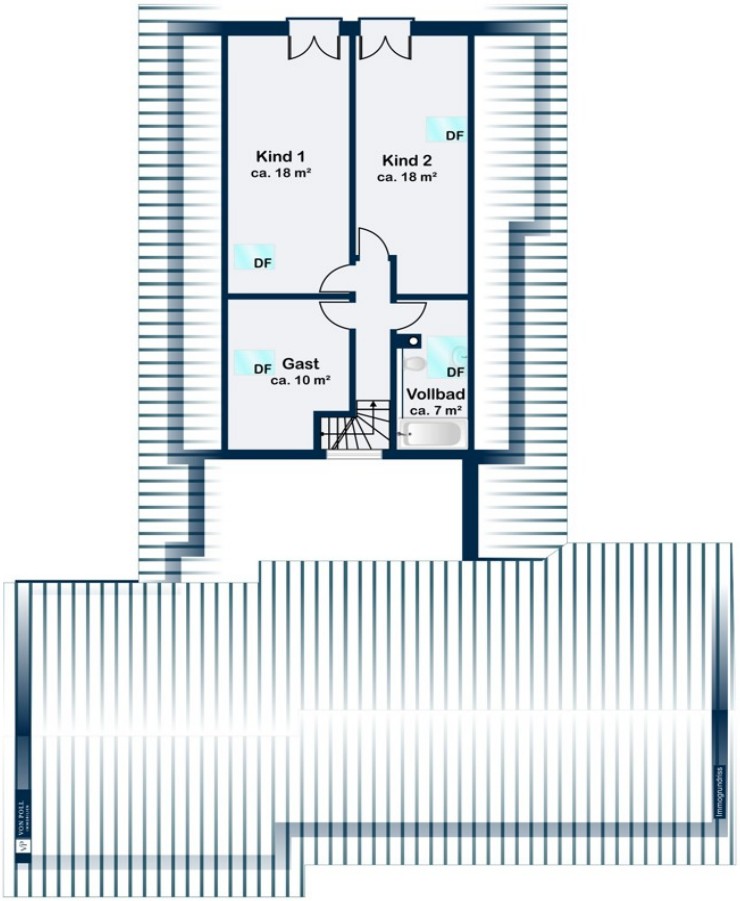
CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

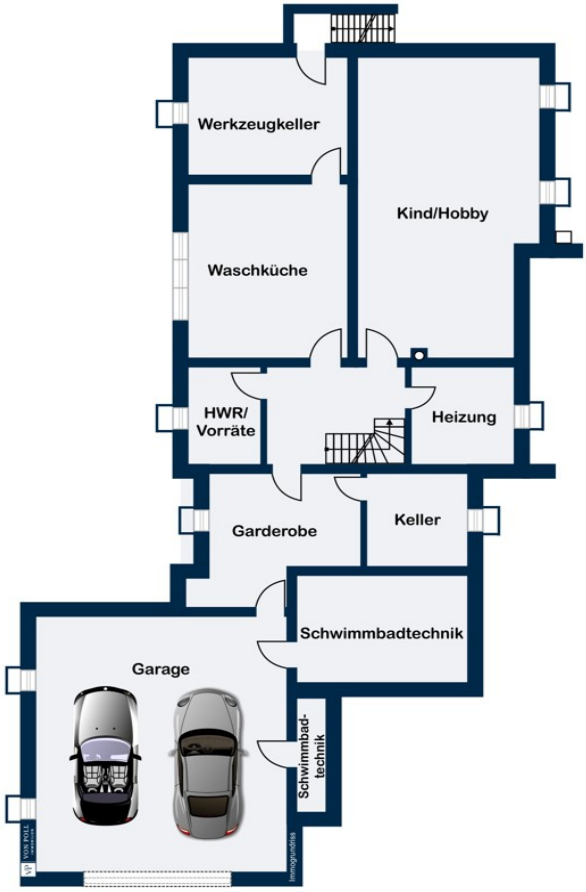
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

Planimetrie




Kind 1
ca. 18 m²
Kind 2
ca. 18 m²
DF
DF
DF
Gast
ca. 10 m²
DF
Vollbad
ca. 7 m²



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: 25028453 - 21521 Aumühle

Una prima impressione

Lassen Sie sich in einer Besichtigung von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen!!

In bester Lage, kernsaniert und modernisiert? Rufen Sie uns an. Wir haben das perfekte Zuhause für Sie!

Das Haus wurde 1974 auf einem 1.330 m² großen Grundstück erbaut - laufend instand gehalten - und ab 2017 bis jetzt umfangreich und aufwendig saniert. Es präsentiert sich heute mit ca. 303 m² als ideales Familienidyll. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume ist hier „Wohnen und Arbeiten“ ebenso eine interessante Option wie das Zusammenleben von Jung und Alt unter einem Dach. Auch für eine Familie mit Au-Pair-Mädchen ist das Haus geeignet.

Die Außenanlage wurde neu gestaltet und überzeugt durch ihren minimalistischen Stil! Alles ist durchdacht und auf klare Formen reduziert. Modern und elegant! Das nach Westen ausgerichtete Grundstück lädt mit seiner großen Südwest-Terrasse und dem imposanten Außenkamin zum Genießen und Entspannen ein. Ein idealer Platz für die ganze Familie.

Das gesamte Haus besticht durch eine optimale Raumaufteilung, viel Licht und wandelbare Räume, die ihres gleichen suchen. Man betritt das Ensemble über einen großzügigen, überdachten Eingangsbereich und gelangt zunächst in die stilvolle, lichtdurchflutete Diele mit einem kleinen, schicken Gäste-WC.

Rechter Hand befindet sich das moderne, große Schlafzimmer mit separater Ankleide. Ein besonderes Highlight ist das neue Bad en Suite mit exquisiter Sauna und XXL-Dusche. Luxus pur!

Weiter geht es in das moderne Musikzimmer. Von hier aus hat man direkten Zugang zur Südwest-Terrasse. Eine perfekte Kinderoase bietet das in den Boden eingelassene große Trampolin - da leuchten nicht nur Kinderaugen! Hier versteckt sich auch ein modernes stillgelegtes Schwimmbad, was jederzeit wieder mit etwas Aufwand in Betrieb genommen werden könnte.

Links geht es in das trendige Duschbad in schwarz-weiß Tönen gehalten. Ein gut geschnittenes Zimmer und ein Büro schließen sich an. Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete L- förmige große Wohnbereich mit separater Lounge-Ecke und

Wohnküche mit Kochinsel: Modern, praktisch und multifunktional. Hier verbindet sich Kochen mit Wohnen, schafft Struktur und wird schnell zum Mittelpunkt des Miteinanders. Am langen Esstisch findet die ganze Familie Platz.

Ein stilvoller Kamin sorgt für knisternde Wohlfühlwärme. Die große Fensterfront mit Terrassentür schafft eine nahtlose Verbindung zur Terrasse und verbindet das Innen und Außen auf schönste Weise. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick in den Garten. Über eine charmante Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei unterschiedlich geschnittene Zimmer und ein modernes Vollbad.

Das gesamte Erd- und Obergeschoss ist mit hochwertigem JOKA Designboden ausgelegt. Die Wände sind in helle Pastelltönen gehalten.

Im Untergeschoss befinden sich weitere Wohnräume mit großen Fenstern, die teilweise als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist der große Kinoraum mit Leinwand, Beamer und echten Kinosesseln auf zwei Ebenen. Mit einer Tüte Popcorn in der Hand erlebt man hier die schönsten Filmmomente!

Eine große Doppelgarage mit neuem Rolltor und Wallbox, welche direkt ins Kellergeschoß führt, komplementiert dieses Angebot.

Dieses Haus hat unglaublich viele Nutzungsmöglichkeiten. Wir freuen uns, Ihnen dieses Haus in bevorzugter Lage bei einer Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Unser gesamtes Angebot finden Sie unter https://www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

Dettagli dei servizi

Sanierung/Modernisierung 2017 - 2023
- Fenster
- Elektrik
- Wasserleitungen
- Dampfsperre
- Heizkörper
- Heizungsanlage (Gasbrennwertanalage/Frischwasserspeicher)
- Bäder
- Küche
- Wände verputzt
- Fußboden
- Wellnessbad mit Sauna und XXL- Dusche
- Musikzimmer / Fitnessstudio, Atelier etc.

Ausstattung:
gerne geben wir hier zu weitere Informationen!

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

Tutto sulla posizione

Aumühle liegt im Herzen des Sachsenwaldes. Mit ca. 3.000 Einwohnern versteht sich die Gemeinde heute als moderner Ort, der einerseits eindrucksvolle Idylle und Beschaulichkeit bietet, andererseits über eine vorzügliche Infrastruktur verfügt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus herrschaftlichen Villen und schönen Einfamilienhäusern. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken erreicht man im Ort.

Freizeitmöglichkeiten wie nahe gelegene Golf-, Tennis- und Reitvereine sind mit dem Fahrrad, ÖPNV oder dem PKW schnell erreichbar. Das Naherholungsgebiet des Sachsenwaldes lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Joggingrunden ein. In Aumühle gibt es eine Grundschule und Kindergärten. Die weiterführenden Schulen in den Nachbargemeinden Reinbek, Wentorf oder Bergedorf sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die gute Anbindung zu den Autobahnen A24 (Hamburg-Berlin) und A1 (Bremen-Lübeck) macht den Ort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Hamburger Innenstadt innerhalb von 25 Autominuten. Die S-Bahnstation Aumühle ist in ca. fünfzehn Minuten Fußweg erreichbar, eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn benötigt man 30 Minuten in die Hamburger City.

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25028453 - 21521 Aumühle

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com