

Schwarzenbek

# Die perfekte Wohlfühloase mit Erweiterungs- oder Anbaupotenzial!

Número da propriedade: 25028463



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

PREÇO DE COMPRA: 598.000 EUR • ÁREA: ca. 128 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.517 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

- 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: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25028463                                             |
| Área                   | ca. 128 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                                   |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1963                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 598.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2008                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 40 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 168.70 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 22.07.2035                    | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2008                     |

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



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

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

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

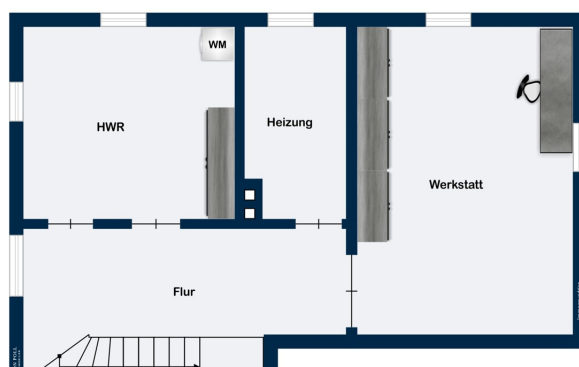
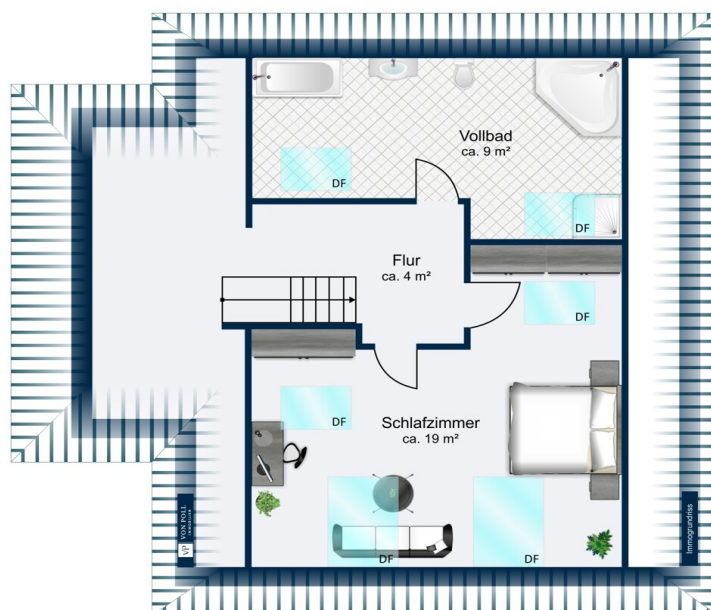
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Plantas dos pisos





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

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Uma primeira impressão

Ganz in weiß und im kernsanierten Zustand zeigt sich dieses sehr einladende Einfamilienhaus auf einem rund 1.518 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die ca. 128 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 168.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25028463 - 21493 Schwarzenbek

## 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

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

---

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