Schwarzenbek

Familienglück auf ruhigem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25028458

PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 134 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 733 m^2

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

- 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: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25028458
Superficie netta	ca. 134 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m²
Caratteristiche	Caminetto

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	126.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

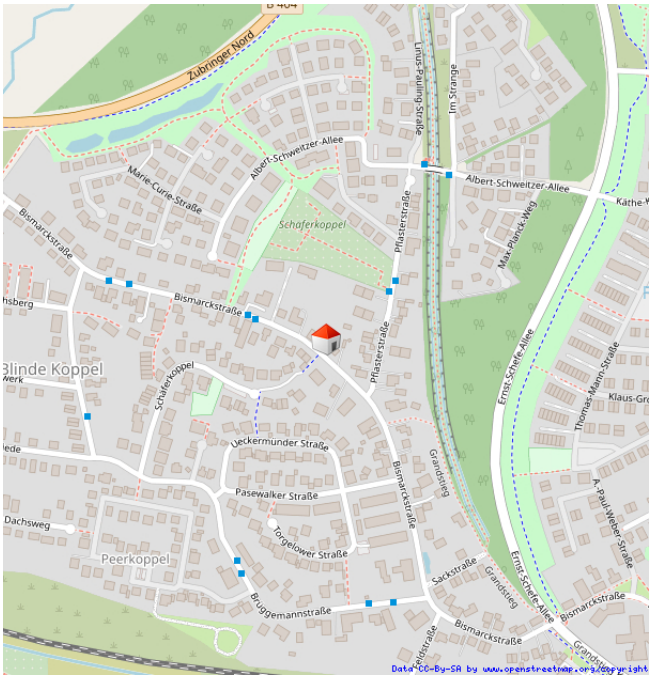
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

La proprietà

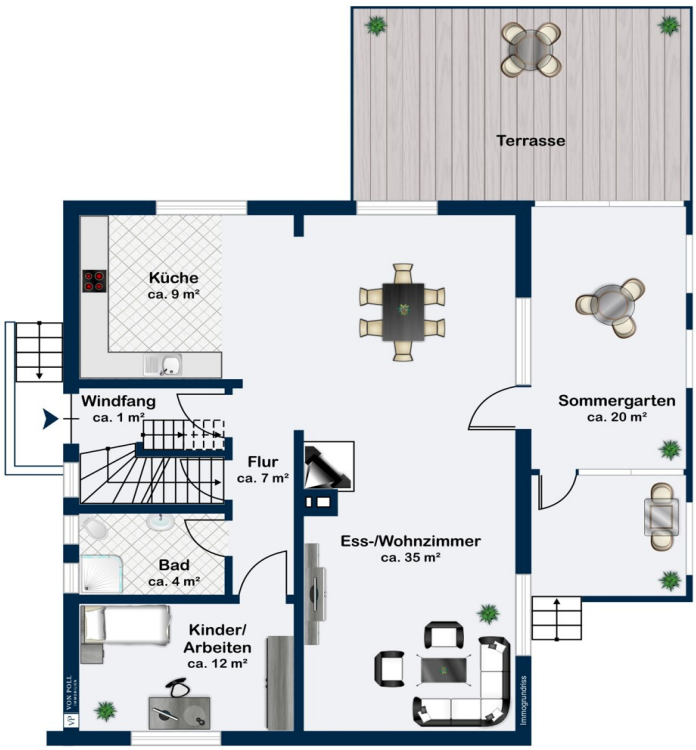


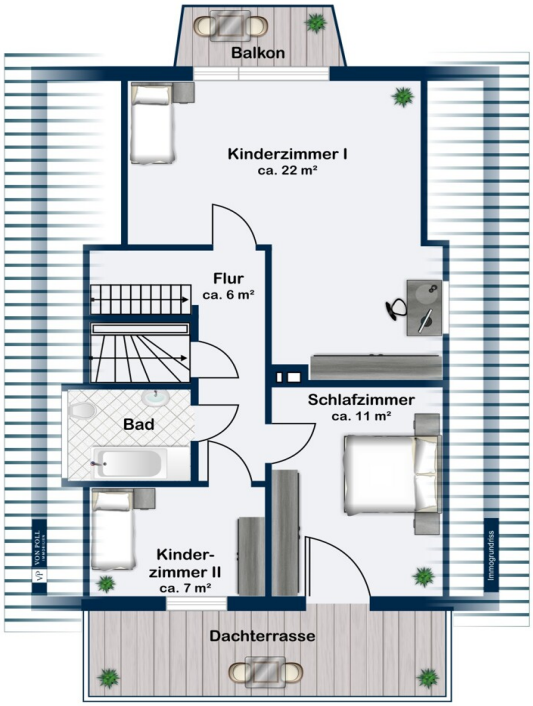
CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

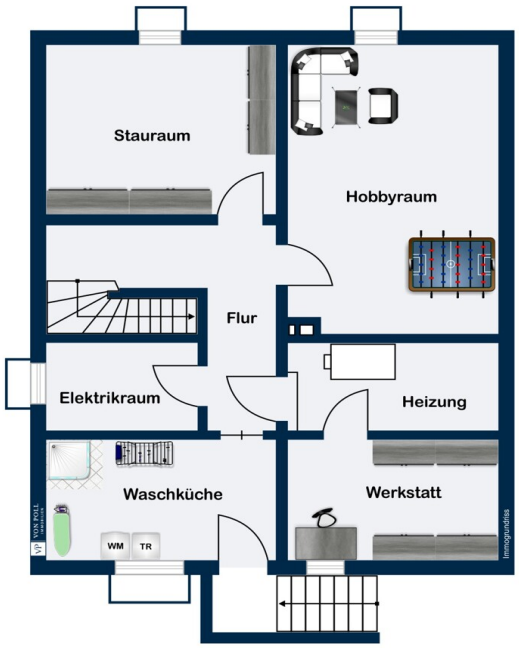
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

Planimetrie




Balkon
Kinderzimmer I
ca. 22 m²
Flur
ca. 6 m²
Bad
Schlafzimmer
ca. 11 m²
Kinder-
zimmer II
ca. 7 m²
Dachterrasse



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: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, welches 1966 in massiver Bauweise errichtet und ab dem Jahr 2000 kernsaniert wurde. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2023. Somit präsentiert sich das Haus energetisch als auch optisch in einem modernen Zustand.

Die Wohnfläche beträgt etwa 134 m² und verteilt sich im Erd- und Obergeschoss auf insgesamt 5 Zimmer. Sie setzt sich aus ca. 122 m² reine Wohnfläche zuzüglich ca. 12 m² des anrechenbaren Sommergartens und einer weiteren Terrasse zusammen.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-/Essbereich, der durch eine attraktive, offen gestaltete Küche ergänzt wird. Er bildet den Mittelpunkt für gemeinsame Stunden mit Freunden und der Familie. Ein Kaminofen sorgt hier für behagliche Stunden an kühlen Tagen.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel nutzbar sind. Von einem dieser Zimmer gibt es einen Zugang zur Dachterrasse: Ein privater Rückzugsort unter freiem Himmel! Zwei moderne Bäder ergänzen das Angebot.

Die Immobilie profitiert zusätzlich von einem wohnlich ausgebauten Spitzboden, der weiteren Raum für individuelle Gestaltungswünsche eröffnet. Ob Atelier, Spielfläche für die Kinder oder der Übernachtungsbesuch - vieles ist möglich.

Die technische Ausstattung des Hauses umfasst ein Cat 7a Netzwerk sowie eine effiziente Gasbrennwerttherme aus 2023. Weiter wurde es mit einem Homematic Smart Home-System ausgestattet, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Zusätzlich ist das Haus mit einer modernen Sicherheitstechnik ausgestattet.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 733 m² und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten im Freien. Ein eingewachsener, eingefriedeter Garten lädt hier zum Verweilen ein. Mehrere Terrassen ermöglichen Ihnen, den gesamten Tag die Sonne zu genießen. Ein Sommergarten und drei Geräteschuppen gibt es ebenfalls. Praktische Details wie eine Zisterne mit Pumpe unterstützen eine nachhaltige Bewässerung des Gartens. Der Außenbereich bietet zudem mehrere überdachte Stellplätze: Eine Garage sowie ein Carport, somit Platz für mehr als drei Fahrzeuge.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Keller hat damit zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Werkstatt, Lagerfläche oder für andere Zwecke. Ein praktischer Außenzugang, der von einem Raum mit Dusche abgeht und somit wunderbar als Schmutzschleuse genutzt werden kann, ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt überzeugt die Immobilie sowohl durch ihre durchdachte Gestaltung und dem aufwändig angelegten Garten als auch die Kombination aus charmantem Rotklinker mit einer sehr guten Ausstattung. Ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien oder Paare!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

Dettagli dei servizi

Besonderheiten:
- Gastherme aus 2023 (Wasserstoff ready / Viessmann)
- Heizkörper erneuert
- Hydraulischer Abgleich durchgeführt
- Smart Home-System - Homematic (Alexa & Google steuerbar)
- Moderne Sicherheitstechnik
- Glasfaseranschluss, Cat 7A Netzwerk
- Einbauküche mit TV aus 2018
- Programmierbare elektrische Rollläden im EG
- Kaminofen
- ausgebauter Spitzboden
- voll unterkellert
- Garage und Carport mit Kammer
- Dach vom Carport als Dachterrasse nutzbar
- Garten eingefriedet, Gartenhäuser und verschiedene Terrassen
- Grundwasserpumpe, Zisterne

Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen:
- Kunststofffenster aus 2005 - 2010
- Dach mit lasierten Tonpfannen und Gauben aus 2012
- Dämmung der Innenwände mit Rigips
- Elektrik und Leitungen

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage, im Herzen von Schwarzenbek.

Schwarzenbek ist eine Kleinstadt mit über 17.000 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 ca. 15 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.

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25028458 - 21493 Schwarzenbek

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