

Lütjensee

Hochwertig und naturnah Wohnen in Seenähe

*CODE DU BIEN: 24197002***360°-Rundgang**www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 312 m²

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24197002
Surface habitable	ca. 126 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	98.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

La propriété



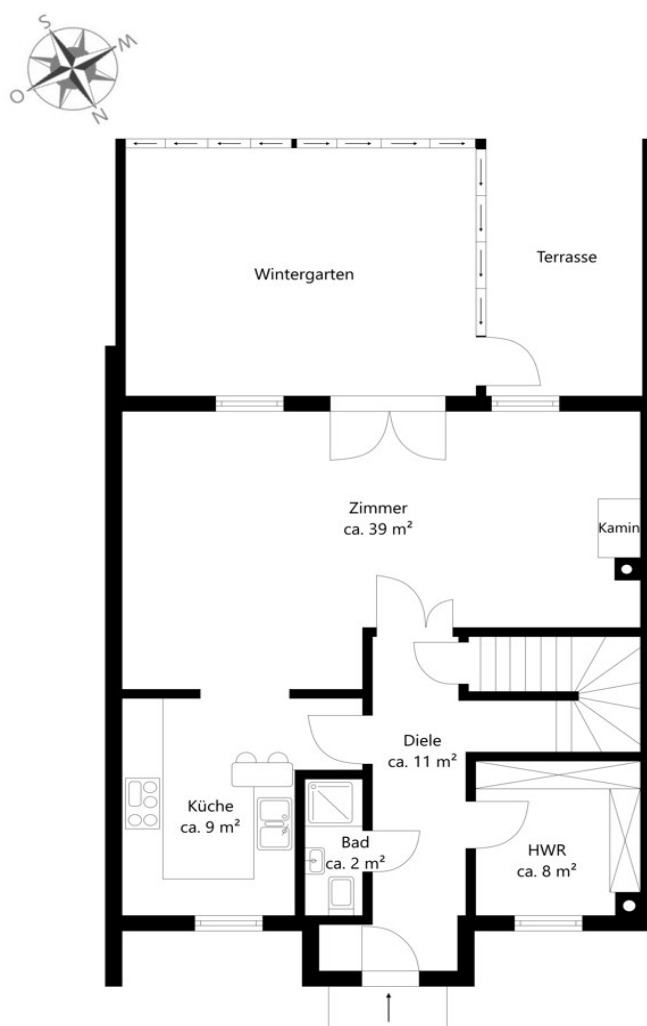
CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

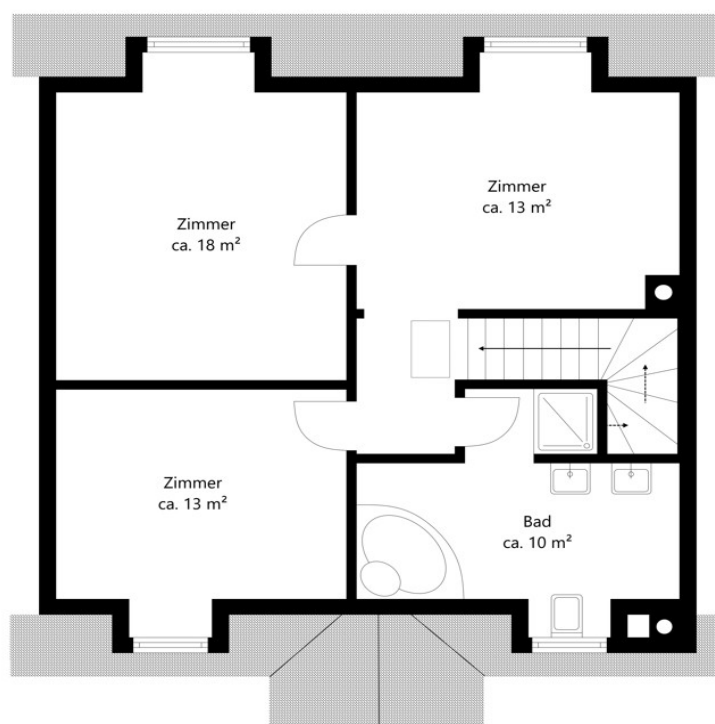
La propriété

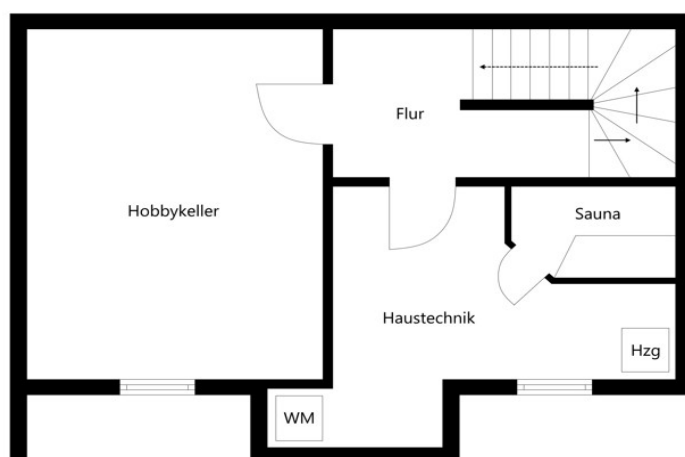


CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

Une première impression

Dieses harmonisch eingebettete Reihemittelhaus bildet zusammen mit insgesamt vier Reihenhäusern aus dem Baujahr 2003 ein hochwertiges Ensemble in direkter Seenähe. Die Immobilie überzeugt mit 4,5 Zimmern, welche sich auf ca. 126 m² Wohnfläche verteilen. Die geräumige Diele gibt den Blick durch eine Glastür frei in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich besticht durch einen eingefassten Kamin, der in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Ein vorgelagerter Kalt-Wintergarten wurde so filigran gestaltet, dass die Sichtachse in den geschützten Garten erhalten bleibt. Gleichzeitig ist ein wundervoller Raum im Freien entstanden, der bei norddeutschem Wetter gut genutzt werden kann und sich bei Bedarf öffnen lässt. An den Essbereich schließt sich die offene Küche an. Weiße Fronten, eine schwarze Arbeitsfläche und hochwertige Einbaugeräte lassen hier keine Wünsche offen, bieten viel Staufläche und praktische Arbeitsabläufe. Ein zusätzlicher Sitzplatz eignet sich zum schnellen Frühstück oder eine kleine Pause zwischendurch. Das Erdgeschoss bietet darüber hinaus ein Gäste-Duschbad sowie einen weiteren Raum, welcher derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Eine Nutzung als Home-Office wäre hier ebenso denkbar. Das Obergeschoss überzeugt mit drei gut geschnittenen Zimmern. Derzeit wurde ein Zimmer zum Flur offen gestaltet und bietet zudem Zugang zu dem hinteren Zimmer. Eine Umgestaltung zu drei abgeschlossenen Zimmern wäre hier mit geringem Aufwand möglich. Alle Zimmer wurden mit einer Gaube versehen, so dass eine gute Belichtung und ein großzügiges Raumgefühl gegeben sind. Das große Vollbad verfügt über eine Eckbadewanne, eine separate Dusche und zwei Waschbecken, so dass ein guter Start in den Tag gelingt. Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss wurde hinsichtlich verschiedener Anschlüsse und mit zusätzlichen Dachflächenfenstern vorbereitet, so dass hier mit wenig Aufwand weitere Nutzfläche, zum Beispiel für ein Home-Office, geschaffen werden kann. Die Immobilie ist teilunterkellert. In einem Kellerraum wurde neben der Haustechnik und dem Waschmaschinenanschluss eine Sauna untergebracht. Der zweite Kellerraum bietet sich als Hobbykeller an und bietet wertvolle Staufläche. Neben dem Wintergarten befindet sich ein nicht überdachter Terrassenanteil. Hier bietet ein Schuppen Stauraum für Gartengeräte. Der pflegeleichte Garten ist komplett eingefriedet und begrünt, Erholung im eigenen Garten und eine sorgenfreie Abwesenheit im Urlaub lassen sich so wunderbar vereinen. Ihre Pkw's parken Sie in der Remise im vorderen Grundstücksbereich, dort befindet sich zudem ein weiterer, eigener Abstellraum für Ihre Fahrräder oder Freizeit-Zubehör. Überzeugen Sie sich von dieser Wohlfühl-Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

Détails des commodités

- * Kamin
- * Moderne hochwertige Küche
- * Hochgesetzter Backofen und Dampfgarer
- * Marmorarbeitsplatte
- * Solariux- Glashaus mit transparentem Terrassendach sowie senkrechten Glaselementen
- * Unterglas-Markise
- * Carportanlage
- * Glasfaseranschluss

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

Tout sur l'emplacement

Lütjensee liegt im Herzen der Stormarnschen Schweiz und ist bekannt als ausgezeichnete und bevorzugte Wohnadresse. Idyllisch eingebettet zwischen Seen, Waldgebieten und hügeligen Wiesen verfügt Lütjensee über einen sehr hohen Freizeitwert und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Wanderungen ein. Die Gemeinde zählt etwa 3.450 Einwohner, die Ortsteile Dwerkatzen und Bollmoor gehören ebenfalls zur Gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Biohof, Bäckerei etc.) und vielfältige Geschäfte sind direkt in Lütjensee vorhanden. Ein Wochenmarkt findet donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr statt und bietet regionale Produkte an. Auch befinden sich sämtliche Ärzte, eine Apotheke, eine Post, weitere Dienstleister und Tankstellen vor Ort. Die Städte Ahrensburg und Trittau mit ihrer guten Infrastruktur liegen in der Nähe und runden das Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, weiterführenden Schulen, Ärzthäusern, Spezialkliniken und vielem mehr ab. Lütjensee bietet neben einem ausgedehnten Rad- und Wanderwege-Netz, einem Klettergarten, Sportanlagen und Möglichkeiten zum Golfen und Reiten in unmittelbarer Umgebung auch verschiedene Restaurants mit Blick auf den See. Ein Kindergarten sowie die Grundschule sind nur wenige Minuten entfernt und zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Sämtliche weiterführende Schulen sind wahlweise in Trittau, Großhansdorf oder Ahrensburg vorhanden und mit dem Schulbus gut zu erreichen. Mit dem Pkw benötigen Sie über die Autobahn (A1) nur jeweils ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt oder an die Strände der Ostsee.

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 98.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24197002 - 22952 Lütjensee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com