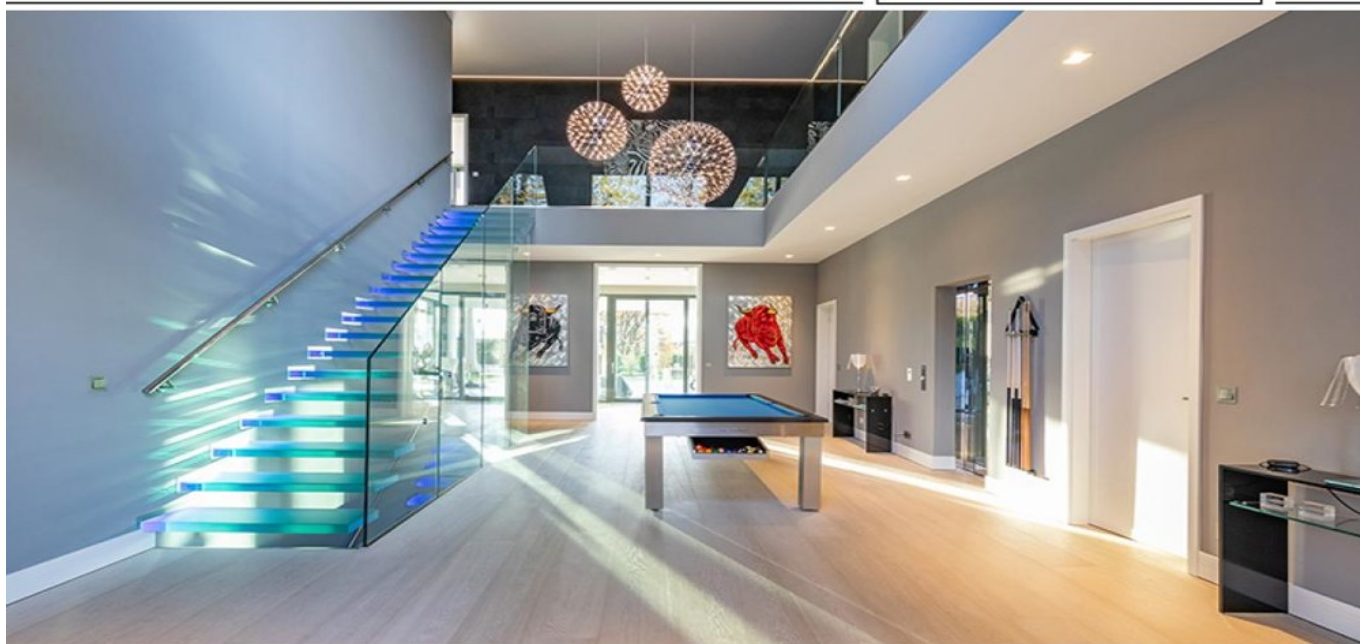


Seevetal

Luxuriöse Villa im Bauhaus-Stil mit Schwimmbad und besonderen Extras

CODE DU BIEN: 23095045www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 5.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 336 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.273 m²

CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

- 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: 23095045 - 21218 Seevetal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23095045
Surface habitable	ca. 336 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	6
Année de construction	2018
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	5.300.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 1,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 440 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

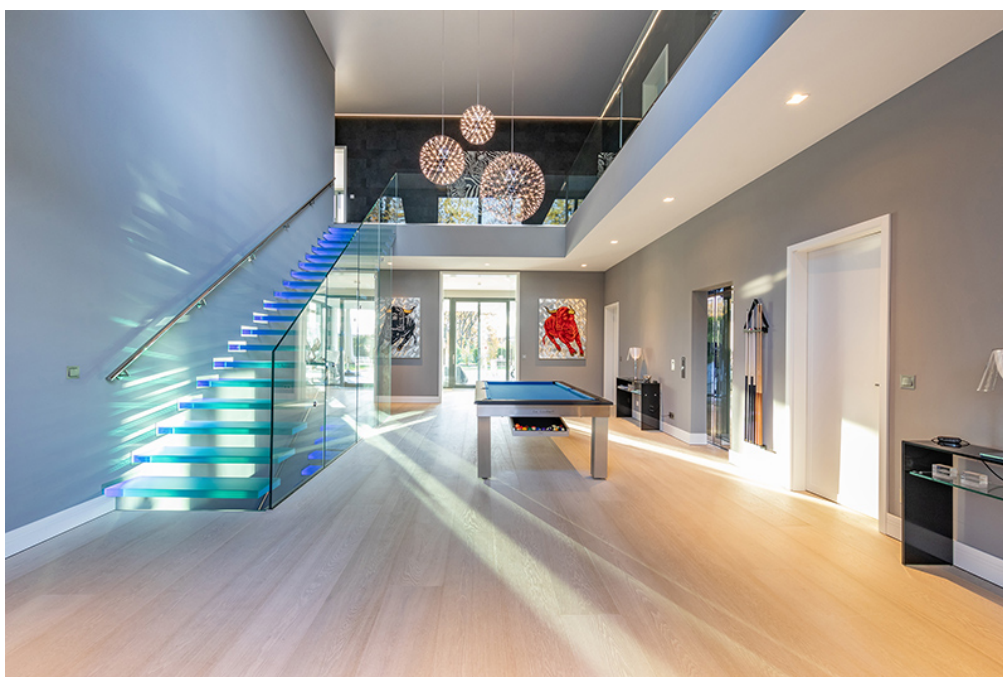
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	LUFTWP
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2033
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	45.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



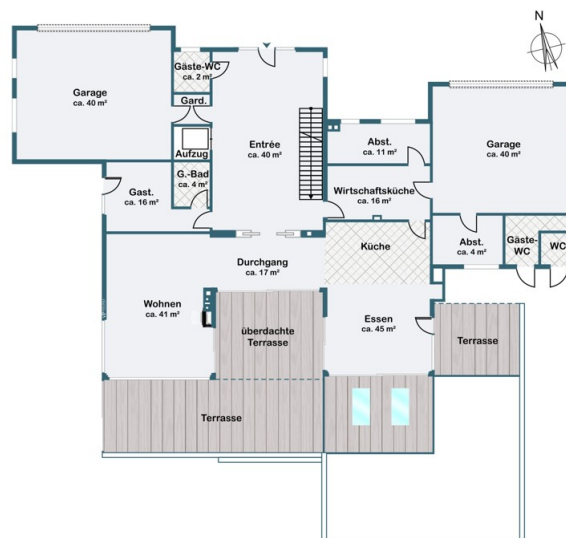
CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

La propriété



CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

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: 23095045 - 21218 Seevetal

Une première impression

Diese individuell geplante, repräsentative Architektenvilla wurde 2018 in massiver Bauweise im Bauhausstil auf einem ca. 3.273 m² Grundstück errichtet und verfügt über ca. 650 m² Wohn- und Nutzfläche mit 5 Schlafzimmern, 5 Bädern sowie 2 Doppelgaragen. Bei der Ausstattung wurden ausschließlich hochwertige Materialien und modernste Technik verbaut, besonders energetisch, ist die Immobilie auf neuestem Stand mit Energieklasse A. Das Eingangsfoyer repräsentiert mit illuminierten Glastreppe, dem offenen Luftraum, edlem Eichenparkett sowie gläserenen Türelementen und Fahrstuhl den Luxus dieser Immobilie. Von hier erschließt sich eine Gästezimmer mit ensuite Duschbad sowie ein separates Gäste-WC und der Zugang zu einer der Doppelgaragen. Der ca. 85 m² große Wohn-Essbereich mit offener Bulthaupt-Küche mit Gaggenau-Geräten ist lichtdurchflutet mit Eichenparkett und 2 Kaminen ausgestattet und bietet einen traumhaften Blick in die Gartenlandschaft. Eine angrenzende Wirtschaftsküche, ein Abstellraum und Technikraum mit Zugang zur zweiten Doppelgarage komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Über die umlaufende Galerie erschließen sich im Obergeschoss 2 Schlafräume mit ensuite Duschbädern und Zugang zu den Dachterrassen. Ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem großem Ankleidezimmer und Masterbad bieten ein anspruchsvolles Ambiente. Das Untergeschoss verfügt über ca. 330 m² Wohn- und Nutzfläche mit einem Gästeschlafzimmer mit Bad und Wohnbereich, Hauswirtschaftsraum, Büroraum und einem einzigartigen Wellnessbereich. Hier bietet das 4 x 8 m große, beheizte Schwimmbad, eine Bioauna, Dampfsauna, Whirlpool und der Fitnessraum eine Oase der Entspannung in lichtdurchfluteten Räumen. Weitere Technikräume sowie ein Kriechkeller unter dem Schwimmbad sind auf dieser Ebene für die Hausversorgung untergebracht. Der Garten wurde aufwändig mit hochwertigen Natursteinen auf den Terrassen und Abhängungen gestaltet, verfügt über eine Outdoor-Küche, ein Wasserspiel und ein hochwertiges Gartenhaus. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und mit elektrischer Toranlage und Überwachungskameras ausgestattet. Aus Gründen der Diskretion haben wir keine weiteren Aussenfotos veröffentlicht, die aber auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden können. Wir bitten nur um ernstgemeinte Anfragen mit Bonitätsnachweis.

CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

Détails des commodités

- Wellnessbereich mit Schwimmbad, ca. 110 m²
- Wärme-Pumpe aus Erdbrunnen
- Wasserwärmepumpen/Speichertanks
- Photovoltaikanlage und Solarzellen
- Dieselnostromaggregat/Tanks
- Digitalstrom Haussteuerung
- Alarmanlage u. Überwachungskamera
- Spann-u. Akustikdecke/Akustikwürfel
- Klimaaanlage im Obergeschoss
- Lautsprecheranlage Heos Wlan Multiroom
- 3 Einbauküchen, 1 Outdoor-Küche
- 2 Doppelgaragen, Wallbox
- Gartenbewässerungsanlage
- hochwertiges Gartenhaus
- Leuchtwände im Schwimmbad/Wellnessbereich

CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

Tout sur l'emplacement

Diese besondere Immobilie befindet sich in der Gemeinde Seevetal in idyllischer Lage im Villengebiet Hittfeld Walderuh. Dieses ist bestimmt durch eine exzellente vielschichtige Architektur und Grünplanung sowie einer einmaligen Topographie und stellt somit eines der gesuchtesten Lagen der Nordheide da. Seevetal ist eine Gesamtgemeinde und grenzt an den Südrand der Hansestadt Hamburg sowie an den Nordrand der Lüneburger Heide. Hittfeld hat hervorragende Anbindungen an die A1 und A7 Richtung Hamburg, Bremen und Hannover. Die Hamburger City ist mit dem PKW in ca. 30 Fahrminuten zu erreichen und durch Bus und Bahn an den HVV angeschlossen. Mit dem Metronom sind Sie in nur 17 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof. Für Ihre alltäglichen Besorgungen finden Sie in nur ca. 5 Autominuten Entfernung in Hittfeld eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Banken, Boutiquen, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Apotheken u.v.m. Besonders durch den hohen Freizeit- und Erholungswert, u.a. 2 Golfplätze, Tennisanlage, Freibad und gehobene Gastronomie wird Hittfeld sehr geschätzt..

CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 45.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 23095045 - 21218 Seevetal

Contact

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

Andrea Syring

Neue Straße 16 Nordheide
E-Mail: nordheide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com