Aumühle

Hier bleiben keine Wünsche offen - perfektes Wohnen auf 300 qm.

Objektnummer: 25028443

KAUFPREIS: 1.599.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 303 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.330 m^2

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Auf einen Blick

Objektnummer	25028443
Wohnfläche	ca. 303 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.599.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 127 m²
Ausstattung	Sauna, Kamin

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.12.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	155.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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

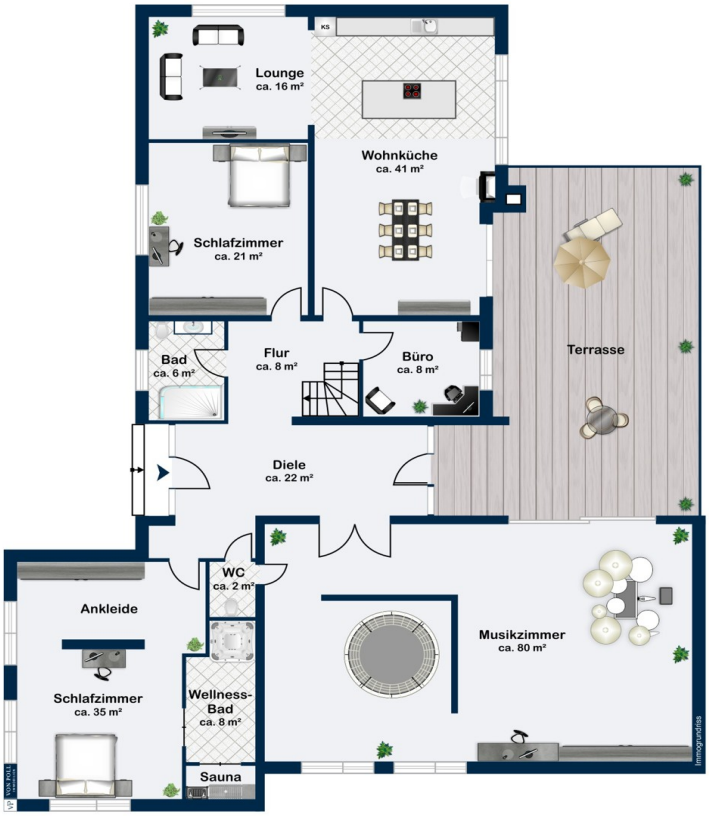
www.von-poll.com

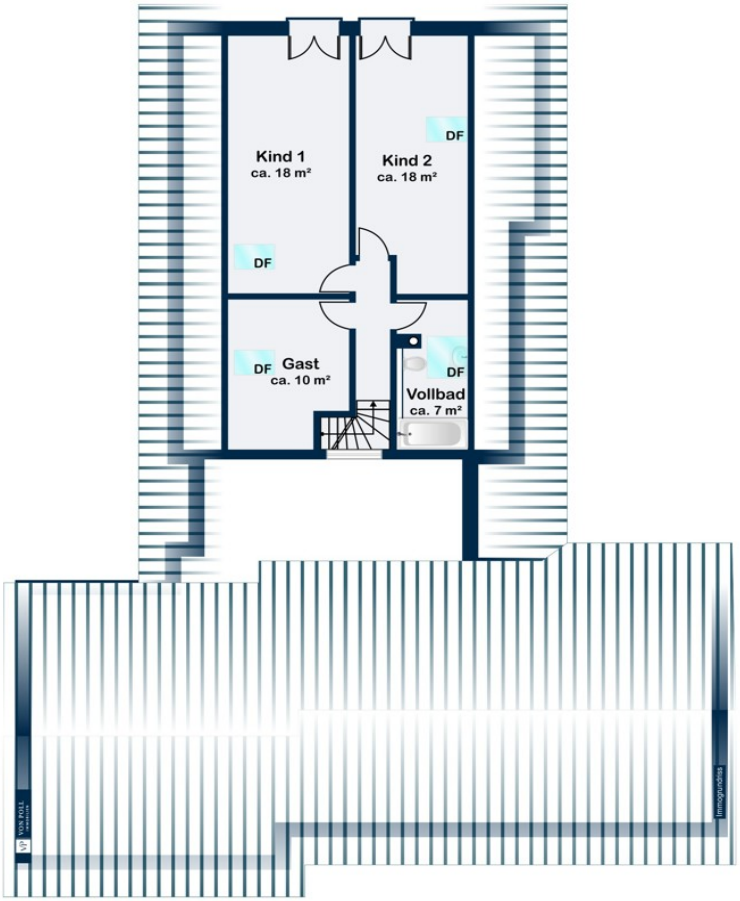
Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

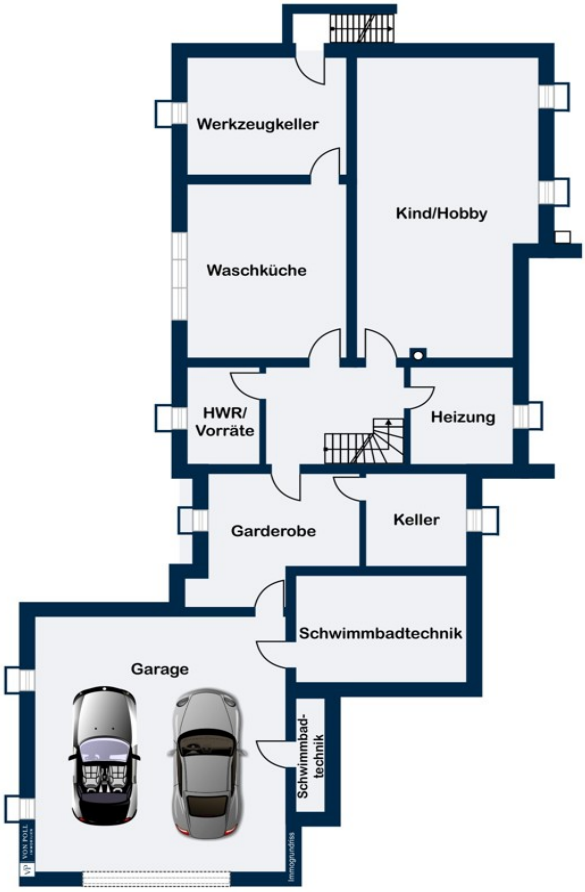
Die Immobilie

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Grundrisse




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



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Ein erster Eindruck

Sie haben Lust auf ein außergewöhnliches Wohnensemble mit einem perfekt angelegten großen Garten? In bester Lage, kernsaniert und modernisiert? Dann zögern Sie nicht uns anzurufen. 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. 302 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.

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Ausstattung und Details

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!

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25028443 - 21521 Aumühle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hamburg – Sachsenwald
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com