

Lütjensee

# Weitläufiges Anwesen in exklusiver Seelage

*Número de propiedad: 24197035*



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

PRECIO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.672 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## De un vistazo

Número de propiedad	24197035	Precio de compra	1.950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 226 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada
Baños	3		
Año de construcción	1969		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	174.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.01.2026	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969



Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## La propiedad





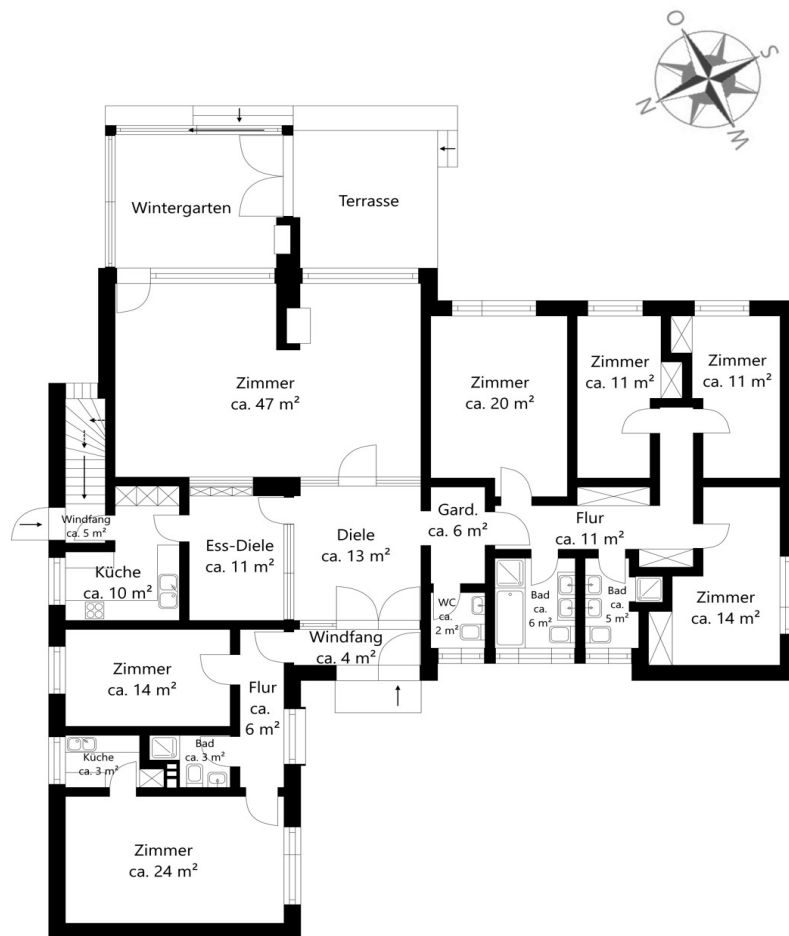
Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

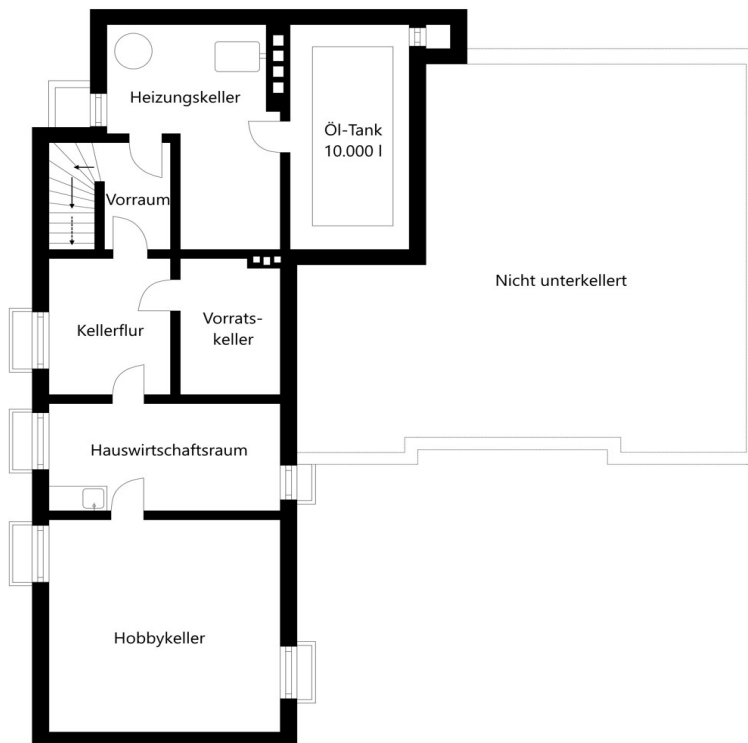
## La propiedad



Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## Una primera impresión

Dieses großzügige Seegrundstück garantiert einen unverbaubaren Weitblick über das eigene Anwesen und den Lütjensee bis hin zum daran angrenzenden Wald. Es bietet sich Ihnen hier die sehr seltene Gelegenheit, ein solches Refugium zu erwerben und inmitten dieser unvergleichlich schönen Umgebung im Hamburger Umland zu wohnen und zu leben. Kein anderes Bauwerk schränkt Ihre Sicht ein: Natur pur, Sonnenaufgänge über dem ruhigen Wasser des Sees und die Möglichkeit, Wildtiere zu beobachten, bieten Ausgleich und Entspannung und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die exklusive Lage in einer idyllischen Sackgasse ist von gepflegten Einfamilienhäusern und repräsentativen Anwesen geprägt. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 5.672 m<sup>2</sup>, wobei der untere Teil am See zu einem Landschaftsschutzgebiet gehört und als Wildwiese belassen wurde. Im oberen Bereich des sanft abfallenden Grundstücks bildet eine Teichanlage einen schönen Rückzugsort. Der Vorgarten ist sichtgeschützt bepflanzt, so dass das Grundstück nicht einsehbar ist und Ihre Privatsphäre maximal geschützt wird. Eine separat alarmgesicherte, massive Doppelgarage bietet Platz für Ihre Fahrzeuge. Das Grundstück ist derzeit mit einem massiv gebauten Winkelbungalow aus dem Jahr 1969 bebaut, welcher von Stilelementen des Midcentury geprägt wird. Er bietet mit einer Wohnfläche von ca. 226 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnen auf einer Ebene, eine solide Grundsubstanz und einen durchaus interessanten Grundriss. Der große Wohn- und Essbereich wird durch Glas-Elemente gegliedert. Hier ließe sich ein modernes Raumkonzept mit offener Küche umgestalten. Große Fensterfronten im Wohnbereich, ein vorgelagerter Wintergarten und eine Terrasse geben den Blick frei auf die einzigartig schöne Wasserlage des Anwesens. Das Wohnzimmer und der Wintergarten sind jeweils mit einem offenen Kamin ausgestattet. Die Privaträume sind über einen separaten Flur erreichbar, dazu gehören vier Zimmer, ein Vollbad und ein Duschbad. Die Immobilie wurde seinerzeit mit einer Einliegerwohnung geplant und umgesetzt. Dieser Bereich bietet zwei Zimmer, ein Duschbad und eine kleine Küche, er liegt im Seitenflügel des Winkelbungalows und ist vom Hauptteil getrennt, kann aber ohne größeren Aufwand integriert werden. Die Grundrissgestaltung lässt somit verschiedene Wohnkonzepte zu. Größere Familien bis hin zu Mehrgenerationen oder bequemes Homeoffice sind hier durchaus möglich. Ein möglicher Ausbau des Dachbodens würde nicht nur weitere Wohnfläche schaffen: Die Aussicht vom Obergeschoss – womöglich auch in Form einer Dachterrasse - über das wunderschöne Seegrundstück muss fantastisch sein. Der geräumige, beheizbare Teilkeller sorgt darüber hinaus für Stauraum. Hier ist neben der Haustechnik, einem Hauswirtschaftsraum und einem Vorratskeller auch ein Saunabereich untergebracht. Diverse Schuppen, Geräte- und Gartenhäuser bieten Platz für das Equipment, welches es braucht, um ein Anwesen wie dieses zu bewirtschaften.

Aufsitzrasenmäher aber auch Mähroboter kommen hier zum Einsatz und können bequem untergestellt werden. Ein enormer Vorteil dieses Grundstücks ist zu guter Letzt, dass es trotz der überaus idyllischen Lage nicht im Außenbereich liegt. Wenn Sie einen Neubau planen sollten, ist die Grundlage dafür der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Lütjensee. Weitergehende Informationen teilen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch mit.



Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## Todo sobre la ubicación

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. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs (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 hier sämtliche Ärzte, eine Apotheke, eine Post, weitere Dienstleister und Tankstellen vor Ort. Die Städte Ahrensburg und Tritttau mit ihrer guten Infrastruktur liegen in der Nähe und runden das Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Ärztehäusern, Spezialkliniken und vielem mehr ab. Lütjensee bietet neben einem ausgedehnten Rad- und Wanderwegenetz, 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 in Lütjensee vorhanden und zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. In der Offenen Ganztagschule der Grundschule (Rappelkiste) gibt es ein reichhaltiges Kursangebot aus den Bereichen Kreativität, Musik, Handwerk u.v.m. Sämtliche weiterführende Schulen sind wahlweise in Tritttau, Großhansdorf oder Ahrensburg vorhanden und werden von einem Schulbus angefahren. Mit dem Pkw erschließt sich das weitere Umland bequem über die Autobahn (A1), so benötigen Sie nur jeweils ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt oder an die Strände der Ostsee.

Número de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 174.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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 Handelsregisterauszugs, 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 de propiedad: 24197035 - 22952 Lütjensee

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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