

Wulfsen

Ein Unikat-Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit ELW

Número de propiedad: 22095031



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 879.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.031 m²

Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

De un vistazo

Número de propiedad	22095031
Superficie habitable	ca. 189 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	879.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 129 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

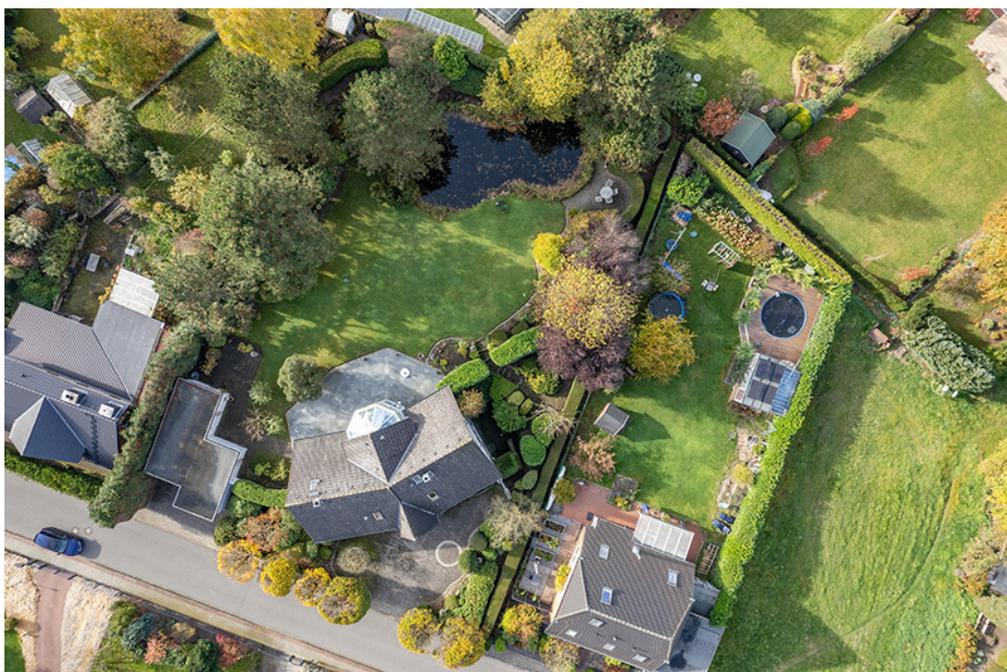
Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	93.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.06.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



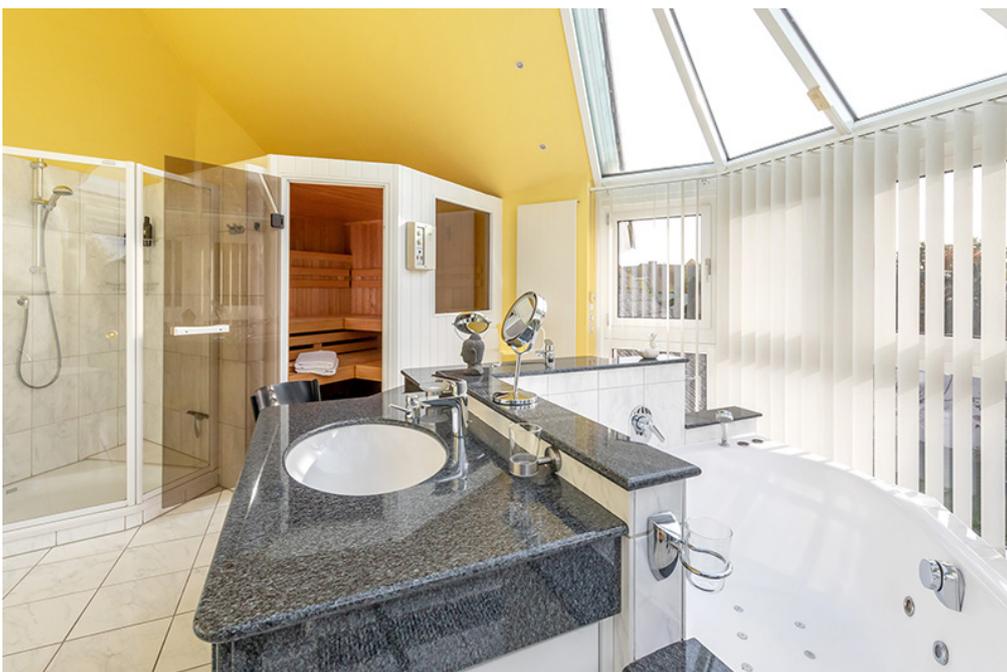
Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

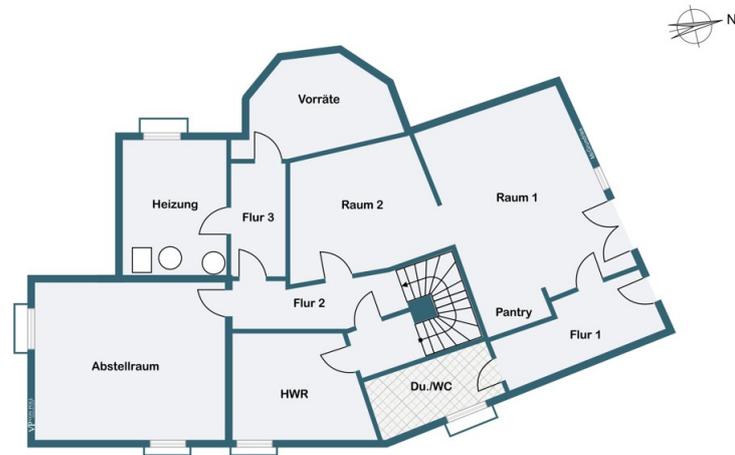
La propiedad



Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

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: 22095031 - 21445 Wulfsen

Una primera impresión

Dieses individuelle, 1992 in Massivbauweise, erbaute Architektenhaus liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Wulfsen und überzeugt durch seinen symmetrischen Grundriss mit mittigem Glasturm im Raumkonzept. Von der Strassenseite nicht einsehbar, eröffnet sich der traumhaft angelegte Garten durch die rückseitigen Glaselemente des Hauses. Bereits beim Betreten der Immobilie über den großzügigen Eingangsbereich eröffnet sich die Sichtachse in den Wohnbereich mit verglasten Wintergarten zum Garten. Von der Diele erschließt sich komfortables ein Gäste-WC und die hochwertige Poggenpohl Wohnküche mit Granitarbeitsplatten und allen technischen Geräten. Angrenzend befindet sich ein angrenzender Hauswirtschaftsraum mit einem zusätzlichen Gasherd und einem Zugang zu einem überdachten, sonnigen Sitzplatz. Der ca. 65 m² große, mit bodentiefen Fensterelementen versehene Wohn- Essbereich mit integriertem Wintergarten und Specksteinkamin bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis. Über eine breite, massive Treppe erschließt sich das Dachgeschoss mit einer luftigen Galerie zu einem ca. 27 m² großem Raum mit Zugang zur überdachten Loggia. Zur anderen Seite bietet ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum mit Einbauelementen höchstmöglichen Komfort. Das absolute Highlight ist das gläserne Badezimmer mit integrierter Sauna, Doppelwaschtischanlage, Whirlpoolbadewanne, Dusche, WC und Bidet. Das Kellergeschoss/ Souterrain ist zusätzlich über einen separaten Eingang zugänglich und als Einliegerwohnung oder gewerblich nutzbar. Hier befindet sich ein großer heller Raum mit integrierter Pantry, ein separates Duschbad, ein angrenzender Raum ohne Tagesbelichtung, ein großes Arbeitszimmer, ein Hausanschlussraum, Heizungsraum sowie ein Vorratsraum. Auf dem ca. 2031 m² großem Grundstück befindet sich auf der Eingangsseite eine Einzelgarage mit Geräteraum und ein Carport, welcher mit einer Wallbox ausgestattet ist. Der nach Süd-Westen ausgerichtete Garten besticht durch seine hochwertige Anpflanzungen mit asiatischen Ziersträuchern und dem großen Badeteich; eine Wohlfühl Landschaft, die seinesgleichen sucht. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Objekt. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

Detalles de los servicios

- neue Gasheizung in 2020
- Fussbodenheizung im EG und DG
- überdurchschnittliche Raumhöhen
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- elektrische Rolläden
- Specksteinkamin
- maßgefertigte Einbauelemente
- große Badeteichlandschaft
- Gartenberegnungsanlage
- Bewegungsmelder und Alarmanlage
- Carport mt Wallbox

Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

Todo sobre la ubicación

Wulfsen ist eine Gemeinde im Landkreis Harburg in Niedersachsen und liegt ca. 30 km südlich von Hamburg. Mit dem PKW erreichen Sie den Autobahnanschluss A39 (Winsen West) oder A7 (Thieshope) in wenigen Minuten, um in ca. 40 Minuten in die Hamburger Innenstadt zu gelangen. Die Buslinie 4406, welche an den HVV angeschlossen ist, fährt Pendler zum Bahnhof Winsen /Luhe, um mit dem metronom nach Hamburg zu gelangen. Die Grundschule, der Kindergarten und die Kita sind in wenigen Minuten bequem erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in der ca. 10 km entfernten Samtgemeinde Salzhausen sowie in der ca. 8 km entfernten Kreisstadt Winsen/Luhe. Weiter steht ein Edeka-Markt, Sport- und Freizeiteinrichtungen, eine Apotheke, Ärzte, Banken sowie eine Tankstelle im Ortskern zur Verfügung.

Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 93.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 22095031 - 21445 Wulfsen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andrea Syring

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com