

Bahlburg

# Energieeffizientes Einfamilienhaus in Bahlburg

????????? ??????????: 23184005



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

???? ??????: 510.000 EUR • ??????????: ca. 131 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 816 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23184005	????? ???????	510.000 EUR
????????????	ca. 131 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	5	?????????	????????
?????????????? ??? ??????????	3	????????????	????????????
??????????	2	????????????????????????	ca. 49 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2004	??????	??????
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????: 23184005 - 21423 Bahlburg

???????????? ?????

??????????	??????????	??????????????	VERBRAUCH
??????????	??????????	??????????	
???? ?????	?????	??????	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????	26.10.2032	??????????	
????????????		??????????	
?????? ??		??????????	C
???? ?????	?????	??????????	
		??????????	

???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?? ?????????





???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?? ?????????





???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?? ?????????





???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

??? ?????? ???????????

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses helle und freundliche Einfamilienhaus aus dem Jahre 2004, erwartet Sie auf einem ca. 816 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die gesamte Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und die ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf drei Etagen. Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie eine großzügige Diele, diese bildet das Entree. Von hier erreichen Sie alle Räume im Erdgeschoss. Das Duschbad mit Tageslicht befindet sich im Eingangsbereich sowie der großzügige HWR mit direktem Zugang in den Carport. Die offene Küche integriert sich ideal in das große und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, mit Kamin und Zugang auf die Terrasse. In das Obergeschoss führt Sie eine massive Treppe. Dort erwarten Sie drei weitere Zimmer und ein Ankleidezimmer. Das großzügige Vollbad, mit Eckbadewanne, Walk-In Dusche und zwei Waschtischen lässt keine Wünsche offen. Das Highlight ist das im Jahre 2008 ausgebaute Dachgeschoss, welches zur individuellen Nutzung zur Verfügung steht. Ausgestattet mit Veluxfenstern, einem Parkettboden und einer Klappentür, ist dies ein abgeschlossener Bereich. Zusätzliche Nutzfläche wurde im Nebengebäude, angrenzende zum Carport 2009 geschaffen. Diese Räumlichkeit ist beheizt und ist mit allen Netzwerkanschlüssen versehen. Das Gartenhaus bietet weitere Abstellflächen. Der Garten ist sehr offengehalten und bietet viele Möglichkeiten zur freien Gestaltung. Überzeugen Sie sich vor Ort und vereinbaren Sie mit uns eine Besichtigung!

???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

????????????????? ??? ??????????

- Marken-Einbauküche mit zusätzl. Gasherd + Backofen mit Mikrowelle und Pizzaofen
- Kamin
- Duschbad
- Vollbad mit Whirlpool und Walk-In Dusche
- elektrische Außenrolllos
- HWR mit Klimaanlage-Anschluss
- Fußboden-HZ im EG + OG Bad
- Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern
- Doppel-Carport + Nebengebäude mit Büro 2009 (ca. 12 m<sup>2</sup> ,beheizt)
- Ausbau DG 2008 (Studio ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Alarmanlage 2015
- OG renoviert (Böden, Türen) 2016
- maßgefertigte EBS 2016
- Überdachte Terrasse mit elekt. Jalousien 2016
- Gartenhaus mit Elektrik 2016
- Grundwasserbohrung
- Anschlüsse Bewässerungsanlage



???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

??? ??? ??? ????????????

Bahlburg ist mit seinen ca. 800 Einwohnern der südlichste Ortsteil von Winsen (Luhe) und ist von herrlicher Landschaft und durch schöne alte Bauernhöfe ländlich geprägt. Flüsse, wie die Luhe und die Aue, fließen durch den Ort. Freizeitmöglichkeiten wie Reiten, Kanu fahren, Golfen, Wandern usw. sind in der nahen Umgebung gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich 400 m vom Haus entfernt. Die Kreisstadt Winsen ist ca. 7 Kilometer entfernt und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Schulen, der Bahnhof, Gastronomie und Freizeitaktivitäten sind in etwa 10 Fahrminuten erreichbar. Die Autobahn 39 und 7 liegen weniger als 8 Minuten entfernt und sorgen für gute Anbindungen nach Hamburg und in die umliegenden Städte. Hamburg ist in etwa 35 Minuten mit dem Auto und ca. 15 Minuten mit dem Metronom aus Winsen erreichbar.

???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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 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.

???????? ??????????: 23184005 - 21423 Bahlburg

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

---

Marktstraße 32 Winsen  
E-Mail: [winsen@von-poll.com](mailto:winsen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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