

Wulfsen

Ein Unikat-Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit ELW

VP azonosító: 22095031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 879.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 189 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 2.031 m²

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfesen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Áttekintés

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| VP azonosító | 22095031 |
| Hasznos lakótér | ca. 189 m ² |
| Tető formája | Nyeregtető |
| Szobák | 5 |
| Hálósobák | 2 |
| FÜRDŐSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1992 |
| PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK | 1 x Beálló, 1 x Garázs |

| | |
|-----------------------------|---|
| Vételár | 879.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2020 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 129 m ² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|--|----------------|---|----------------------------|
| Fűtési rendszer | Központi fűtés | Energiatanúsítvány | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás | Gáz | Végső energiafogyasztás | 93.60 kWh/m ² a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 27.06.2034 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Energiaforrás | Gáz | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1992 |

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Az ingatlan



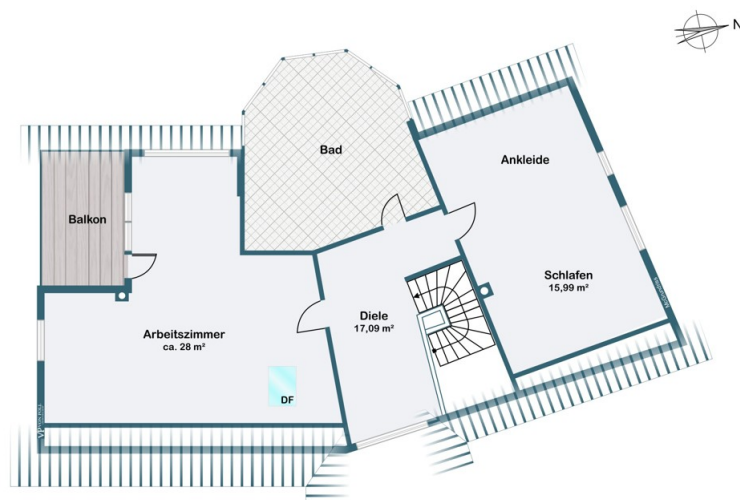
VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

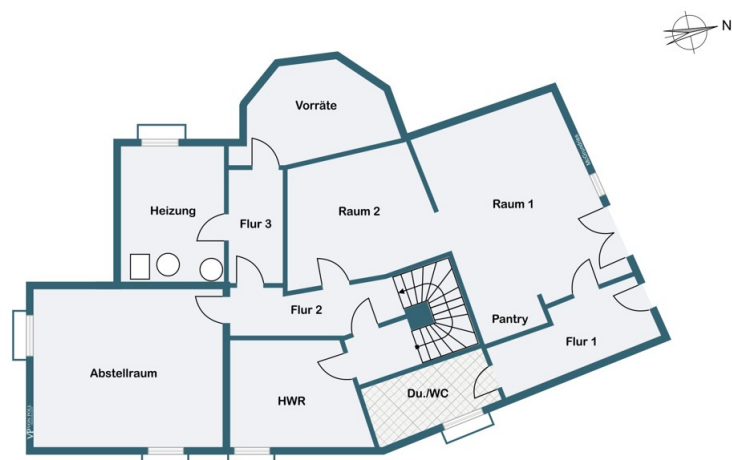
Az ingatlan



VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfesen

Az els? benyomás

Dieses individuelle, 1992 in Massivbauweise, erbaute Architektenhaus liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Wulfesen 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.

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22095031 - 21445 Wulfsen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Syring

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com