

Wulfsen

Ein Unikat-Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit ELW

Número da propriedade: 22095031



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 879.000 EUR • ÁREA: ca. 189 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 2.031 m²

Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Numa vista geral

Número da propriedade	22095031
Área	ca. 189 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	879.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 129 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

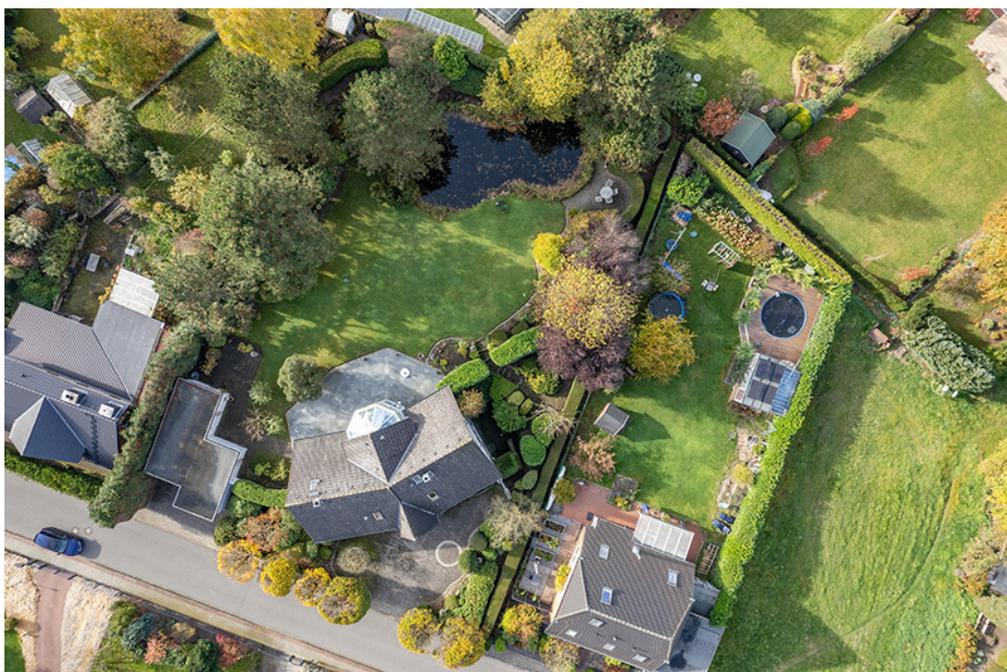
Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	93.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	27.06.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



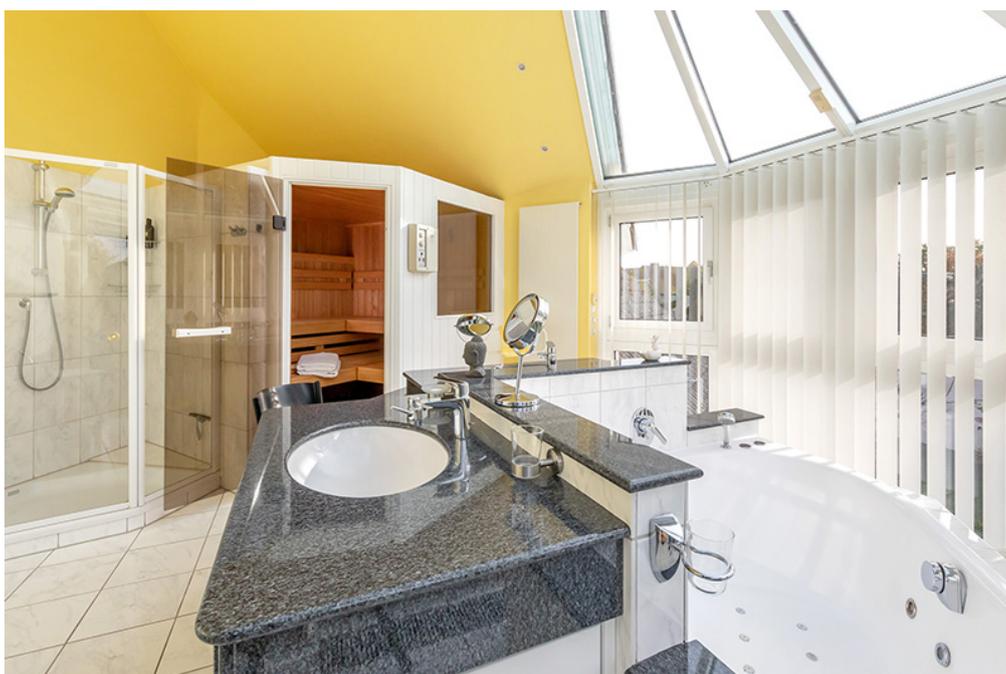
Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

O imóvel



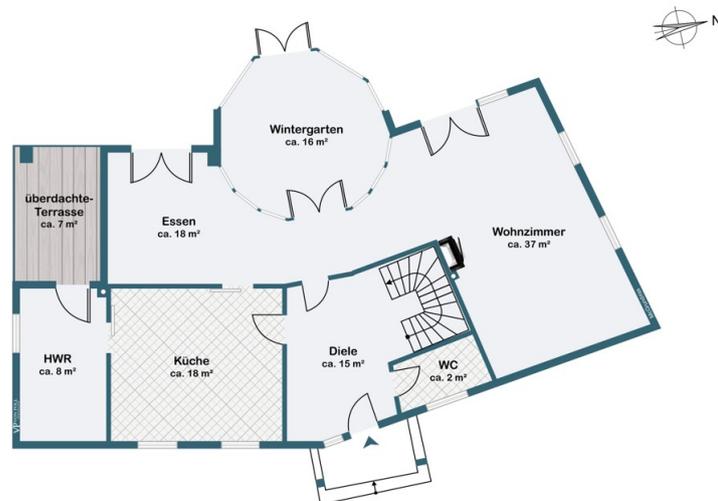
Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

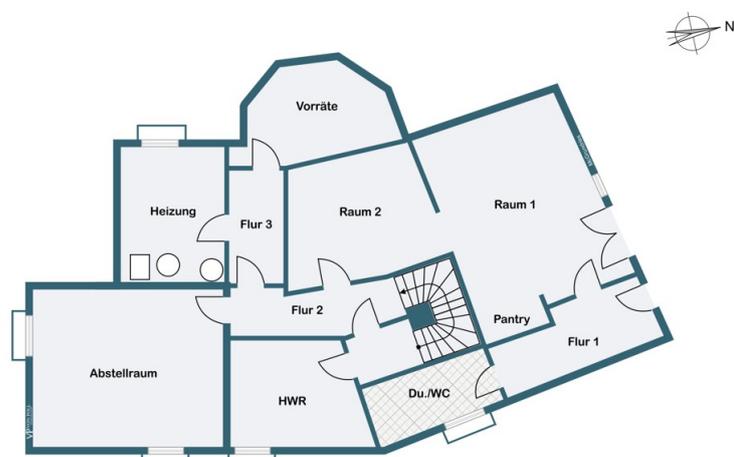
O imóvel



Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Outras informações

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 da propriedade: 22095031 - 21445 Wulfsen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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