

Aumühle

Einmalige Gelegenheit: 20% Preisreduzierung!

Número de propiedad: 25028453



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 303 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.330 m²

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

- 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: 25028453 - 21521 Aumühle

De un vistazo

Número de propiedad	25028453
Superficie habitable	ca. 303 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.269.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 127 m²
Características	Sauna, Chimenea

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	155.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.12.2031	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

La propiedad



Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

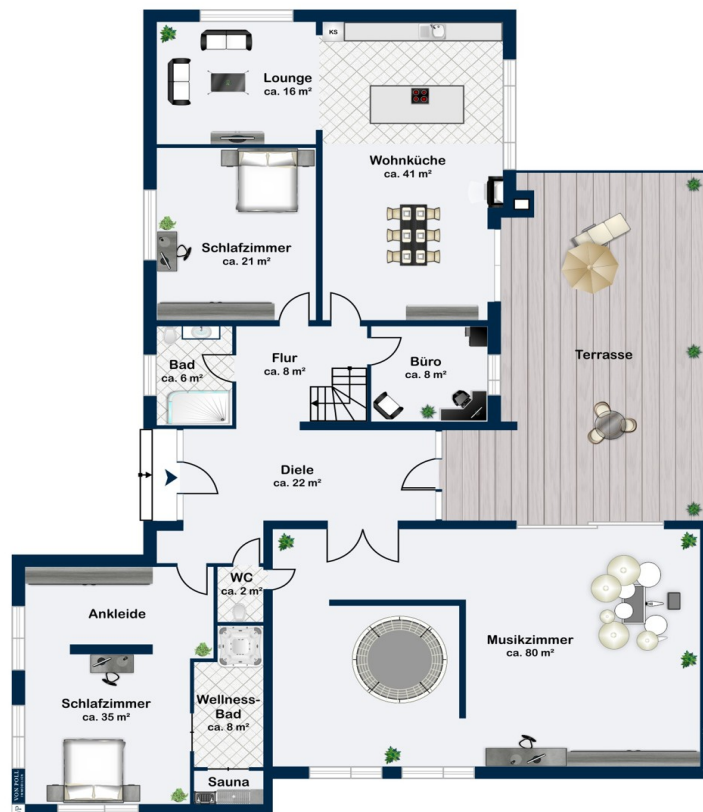
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

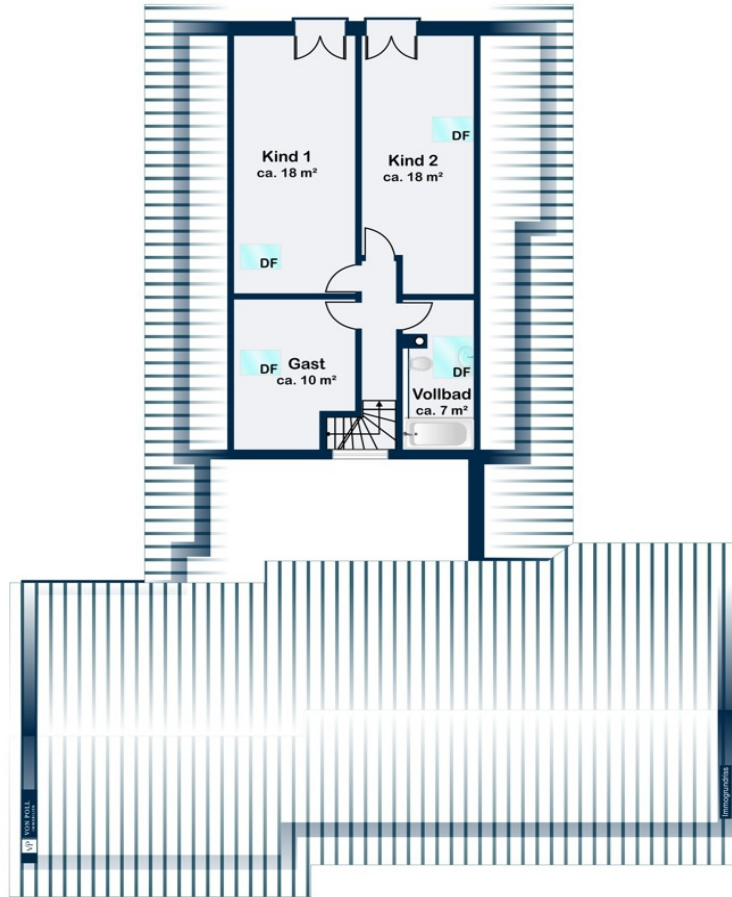
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

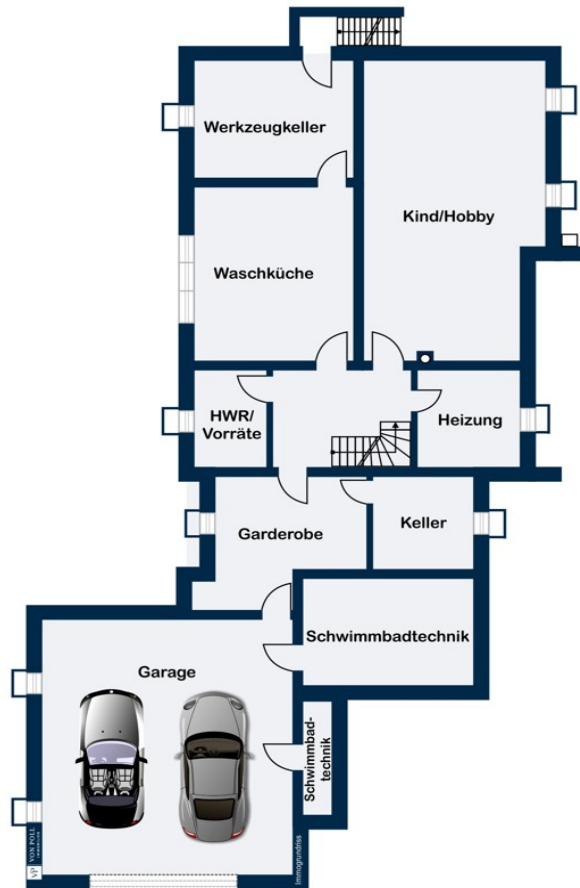
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

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: 25028453 - 21521 Aumühle

Una primera impresión

Das ist Ihre Chance: Der Preis wurde um mehr als 20% auf jetzt € 1.269.000,00 reduziert.

Wir freuen uns, Ihnen diese luxuriöse Immobilie zu diesem stark reduzierten Preis anbieten zu können. Zögern Sie nicht uns umgehend zu kontaktieren.

Dieses einmalige Wohnensemble mit ca. 303 m² präsentiert sich als ideales Familienidyll. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume sind „Wohnen und Arbeiten“ sowie das Zusammenleben von Jung und Alt unter einem Dach interessante Optionen.

Die Außenanlage überzeugt durch ihren minimalistischen Stil. Alles ist durchdacht und auf klare Formen reduziert. Modern und elegant! Das nach Westen ausgerichtete Grundstück mit seiner großen Südwest-Terrasse und dem imposanten Außenkamin lädt zum Genießen und Entspannen ein. Ein idealer Platz für die ganze Familie! Das gesamte Haus besticht durch eine optimale Raumaufteilung, viel Licht und wandelbare Räume. Viele Highlights wie das neue Bad en Suite mit exquisiter Sauna und XXL-Dusche, der große Kinoraum mit originalen Kinostühlen oder das im Boden eingelassene Trampolin – um nur einige zu nennen – bereichern das Haus.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete, L-förmige Wohnbereich mit separater Lounge-Ecke und Wohnküche mit Kochinsel. Er ist modern, praktisch und multifunktional. Hier verbindet sich Kochen mit Wohnen, es entsteht Struktur und der Raum wird schnell zum Mittelpunkt des Miteinanders. Am langen Esstisch findet die ganze Familie Platz.

Ein stilvoller Kamin sorgt für knisternde Wohlfühlwärme. Die große Fensterfront mit Terrassentür schafft eine nahtlose Verbindung zur Terrasse und verbindet den Innen- und Außenbereich auf wunderschöne Weise. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick in den Garten. Eine charmante Holzterrasse führt ins
Eine große Doppelgarage mit neuem Rolltor und Wallbox, die direkt ins Kellergeschoss führt, komplettiert dieses Angebot.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Haus in bevorzugter Lage vorstellen zu dürfen.

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

Detalles de los servicios

Sanierung/Modernisierung 2017 - 2023

- Fenster
- Elektrik
- Wasserleitungen
- Dampfsperre
- Heizkörper
- Heizungsanlage (Gasbrennwertanlage/Frischwasserspeicher)
- Bäder
- Küche
- Wände verputzt
- Fußboden
- Wellnessbad mit Sauna und XXL- Dusche
- Musikzimmer / Fitnessstudio, Atelier etc.

Ausstattung:

gerne geben wir hier zu weitere Informationen!

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

Todo sobre la ubicación

Aumühle liegt im Herzen des Sachsenwaldes. Mit ca. 3.000 Einwohnern versteht sich die Gemeinde heute als moderner Ort, der einerseits eindrucksvolle Idylle und Beschaulichkeit bietet, andererseits über eine vorzügliche Infrastruktur verfügt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus herrschaftlichen Villen und schönen Einfamilienhäusern. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken erreicht man im Ort.

Freizeitmöglichkeiten wie nahe gelegene Golf-, Tennis- und Reitvereine sind mit dem Fahrrad, ÖPNV oder dem PKW schnell erreichbar. Das Naherholungsgebiet des Sachsenwaldes lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Joggingrunden ein. In Aumühle gibt es eine Grundschule und Kindergärten. Die weiterführenden Schulen in den Nachbargemeinden Reinbek, Wentorf oder Bergedorf sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die gute Anbindung zu den Autobahnen A24 (Hamburg-Berlin) und A1 (Bremen-Lübeck) macht den Ort besonders attraktiv. Mit dem PKW erreicht man die Hamburger Innenstadt innerhalb von 25 Autominuten. Die S-Bahnstation Aumühle ist in ca. fünfzehn Minuten Fußweg erreichbar, eine Bushaltestelle ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit der S-Bahn benötigt man 30 Minuten in die Hamburger City.

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25028453 - 21521 Aumühle

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com