Wulfsen

Ein Unikat-Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit ELW

CODE DU BIEN: 22095031

PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 189 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.031 m²

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22095031
Surface habitable	ca. 189 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	879.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 129 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	93.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

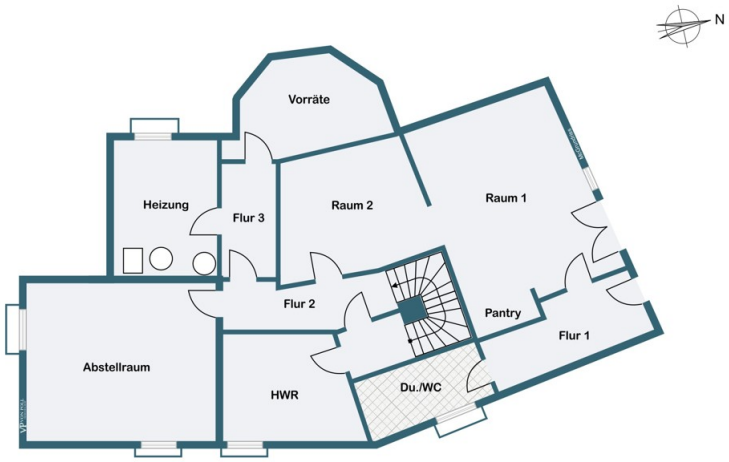
La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

La propriété

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

Une première impression

Dieses individuelle, 1992 in Massivbauweise, erbaute Architektenhaus liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Wulfsen und überzeugt durch seinen symetrischen 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 überdachen, 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 überdachen 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 zugängig 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 Arbeitzimmer, 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 Wohlfühllandschaft, die seinesgleichen sucht. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Objekt. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22095031 - 21445 Wulfsen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Syring

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com