

Wulfsen

# Ein Unikat-Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit ELW

????????? ??????????: 22095031



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

???? ??????: 879.000 EUR • ??????????: ca. 189 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 2.031 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfsen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfen

?? ??? ??????

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 22095031                                             |
| ???????????          | ca. 189 m²                                           |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????                                 |
| ?????????            | 5                                                    |
| ????????????? ???    | 2                                                    |
| ???????????          |                                                      |
| ???????????          | 2                                                    |
| ????? ?????????????  | 1992                                                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>???????? |

|                                |                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 879.000 EUR                                                                                     |
| ??????                         | ?????????????<br>????????????????                                                               |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises           |
| ????? ?????????????            | 2020                                                                                            |
| ?????????<br>?????????????     | ????????                                                                                        |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 129 m²                                                                                      |
| ????????                       | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ?????,<br>????????????????<br>?????????, ????????? |

??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

|                                                     |                       |                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ???????                                                                         | 93.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 27.06.2034            | ?????????????<br>?????????????                                                  |               |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                   | C             |
|                                                     |                       | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1992          |



??????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfsen

?? ????????





??????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfesen

?? ????????





??????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfesen

?? ????????



???????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfsen

?? ????????





???????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfsen

?? ????????



???????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfesen

?? ????????





???????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfsen

?? ????????





??????? ???????? : 22095031 - 21445 Wulfesen

?? ????????



??????? ???????: 22095031 - 21445 Wulfsen

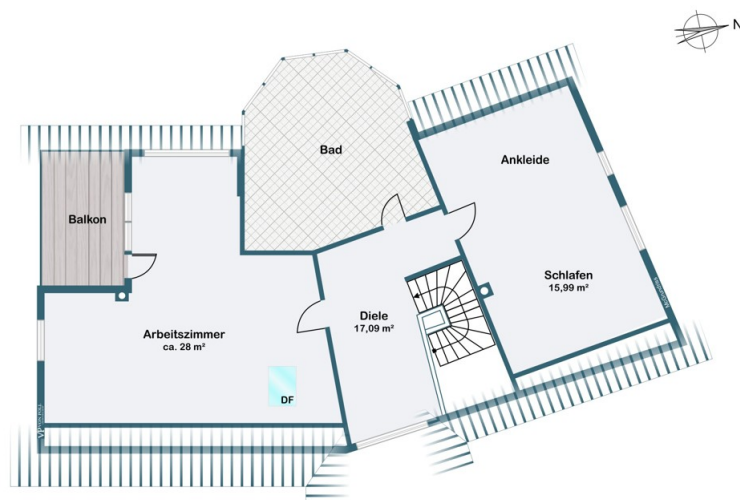
?? ????????

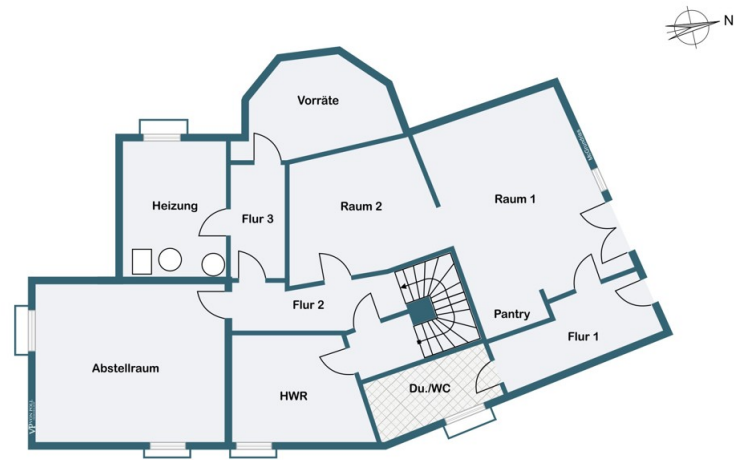




??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

- 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

??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

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.

??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

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.



??????? ?????????: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

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

Andrea Syring

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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