

Aumühle

# Einmalige Gelegenheit: 20% Preisreduzierung!

Número da propriedade: 25028453



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

PREÇO DE COMPRA: 1.269.000 EUR • ÁREA: ca. 303 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.330 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

- 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: 25028453 - 21521 Aumühle

## Numa vista geral

Número da propriedade	25028453	Preço de compra	1.269.000 EUR
Área	ca. 303 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 127 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Sauna, Lareira
Ano de construção	1974		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	155.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.12.2031	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



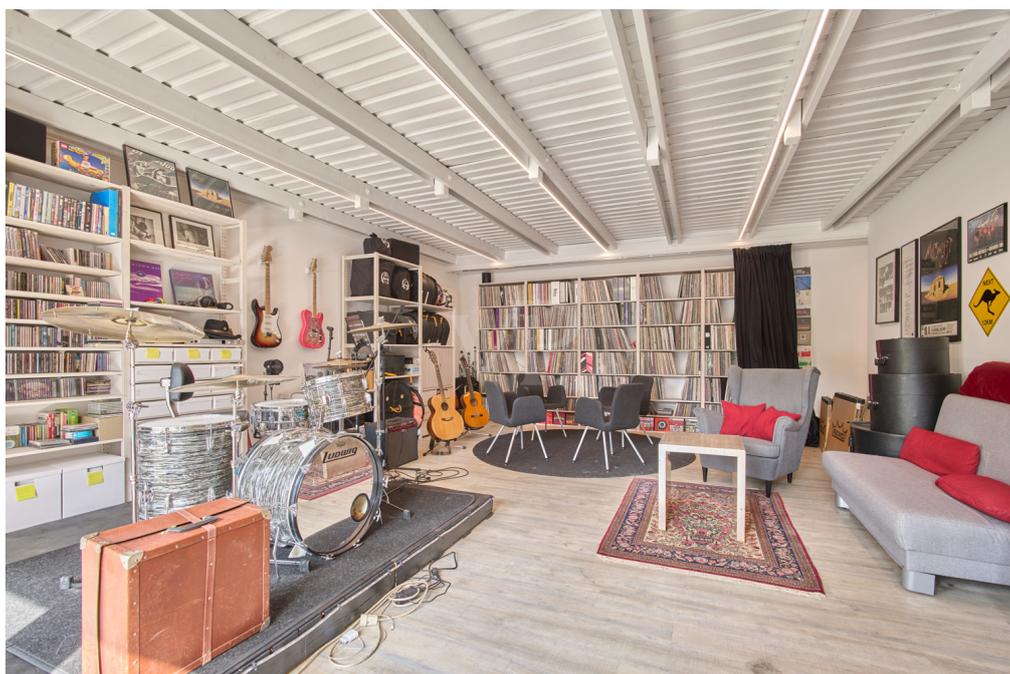
Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



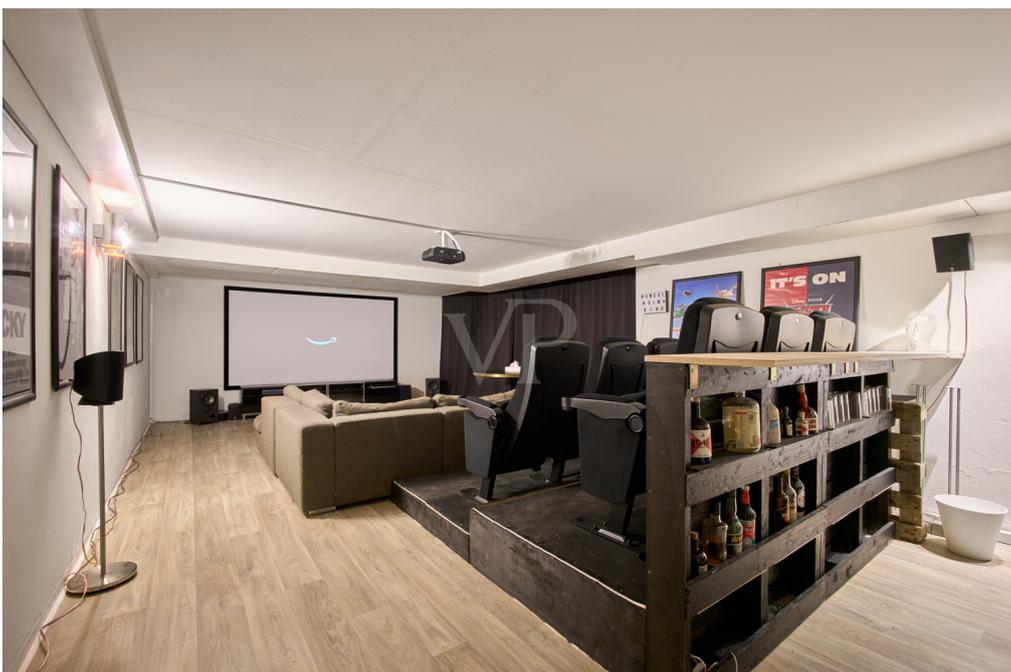
Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## O imóvel



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

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

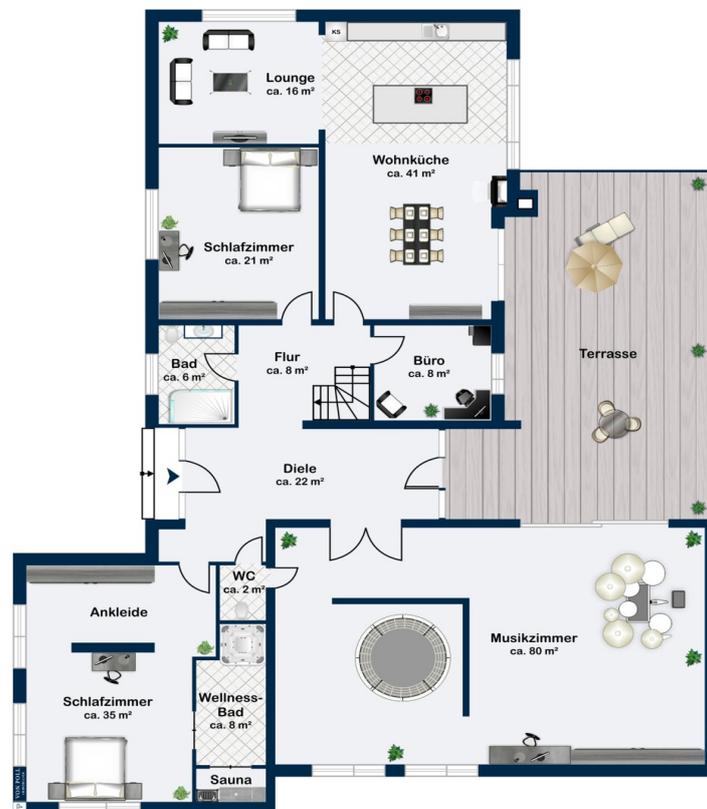
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

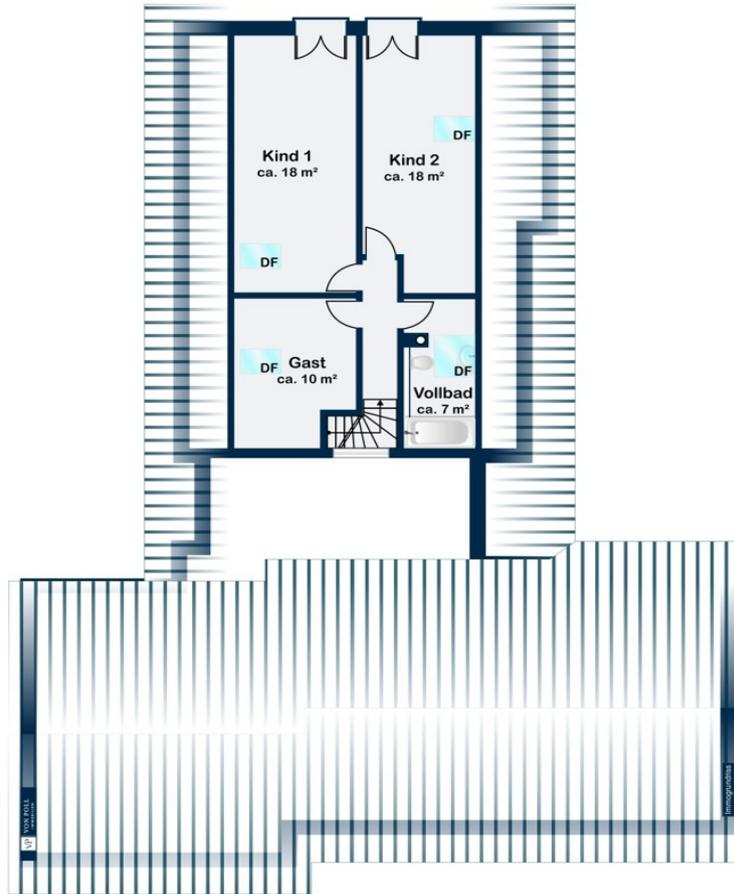
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

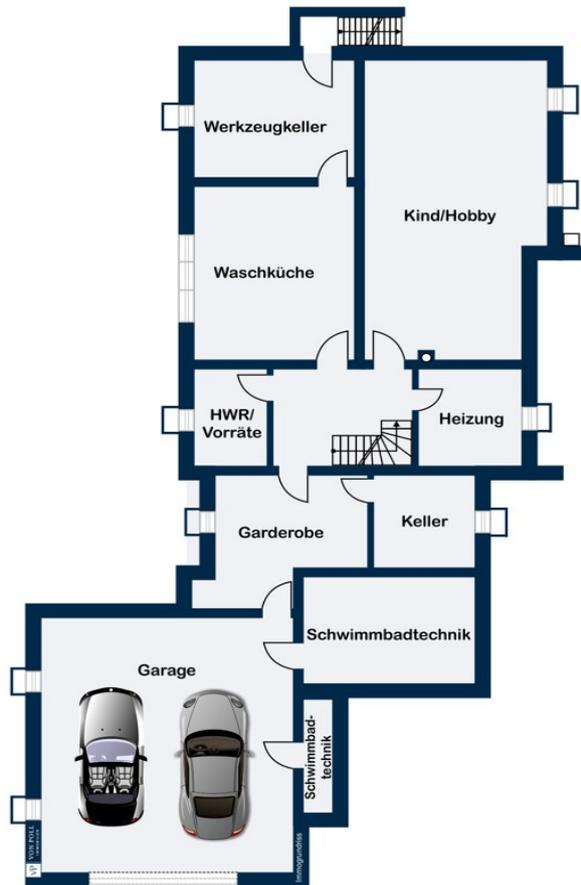
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## 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: 25028453 - 21521 Aumühle

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 Holzterrappe 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 da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25028453 - 21521 Aumühle

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek  
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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