

Elmenhorst

# Kapitalanleger aufgepasst!

*Codice oggetto: 26175010*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26175010                           |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a padiglione                       |
| Vani                | 3                                  |
| Camere da letto     | 2                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1993                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 420.000 EUR                                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                |
| Superficie lorda       | ca. 96 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 154.30 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.11.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                                |

Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Kopierrecht, nicht rechtsverbindlich

Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst

## La proprietà



Begrüßung, nicht nutzbar

**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Una prima impressione

Die angebotene Immobilie befindet sich in Elmenhorst, einer kleinen Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Die jetzigen Eigentümer beabsichtigen, das selbst geplante und bewohnte Haus zu verkaufen und anschließend als Mieter zu nutzen!

Das in massiver Bauweise von hiesigen Handwerkern im Jahr 1994 erbaute Einfamilienhaus mit Walmdach ist voll unterkellert und liegt in einem Wohngebiet in einer ruhigen Sackgasse.

Das Erdgeschoss verfügt über eine ursprüngliche Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, die aber durch den Anbau eines beheizbaren Wintergartens mit ca. 24 m<sup>2</sup> Fläche im Jahr 1998 erweitert wurde.

Sie betreten die Immobilie über einen geschützten Windfang, von dem auch das Treppenhaus in den Keller abgeht.

Das Zentrum des Hauses ist die Eßdiele, von der sowohl alle weiteren Zimmer und Räume als auch die großzügige und mit einer Markise versehene Terrasse abgehen:

Neben dem Schlafzimmer mit Bad en Suite gelangen Sie von der Eßdiele noch in das Gästezimmer, das Gästeduschbad, die Garderobe, die Küche mit angegliedertem Abstellraum und in das Wohnzimmer mit dem angebauten Wintergarten.

Eine zusätzliche und angenehme Wohnatmosphäre wurde durch einen Kaminofen geschaffen.

Weitere Nutzfläche und viel Platz für Hobbys befinden sich im Vollkeller, in dem auch eine Sauna eingebaut wurde.

Der ca. 2,20 m hohe Keller verfügt über eine gute Stehhöhe und eine Außentreppe.

Dank stetiger Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem guten Gesamtzustand, was sich auch im äußerst liebevoll angelegten Garten und Nebengelassen widerspiegelt.

**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Tutto sulla posizione

Der Ort Elmenhorst mit seinen ca. 880 Einwohnern liegt im südöstlichen Teil von Schleswig-Holstein, in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Hamburg. Die ländlich geprägte Gemeinde gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Lage aus und beherbergt die Kreisfeuerwehrzentrale. Die Gemeinde wird über das "Amt Schwarzenbek-Land" verwaltet.

Elmenhorst befindet sich etwa 30 Kilometer nordöstlich von Hamburg und ist damit verkehrstechnisch gut an das urbane Zentrum angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B207 und B404 sowie die Autobahn A24 sind sowohl Hamburg als auch weitere Städte wie Lübeck schnell erreichbar.

Sowohl im ca. 9 km entfernten Müssen als auch im ca. 5 km entfernten Schwarzenbek befinden sich Haltestellen der Deutschen Bahn. Die Fahrzeiten zum Hamburger Hauptbahnhof betragen von Müssen aus ca. 32 und von Schwarzenbek aus ca. 23 Minuten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleineren Waldgebieten, was den Ort besonders attraktiv für Naturfreunde und Ruhesuchende macht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu größeren Städten, wodurch sich Elmenhorst als Wohnort für Pendler eignet.

Trotz seiner überschaubaren Größe bietet Elmenhorst eine gewachsene dörfliche Struktur mit einem aktiven Gemeindeleben und einer guten Grundversorgung, die durch das nahe liegende Schwarzenbek gewährleistet wird.

**Codice oggetto: 26175010 - 21493 Elmenhorst**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)**

---

**Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg**

**Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0**

**E-Mail: [ratzeburg@von-poll.com](mailto:ratzeburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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