Börnsen

Lebens(t)raum

Objektnummer: 26028619



KAUFPREIS: 1.499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1784 m^2

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26028619
Wohnfläche	ca. 267 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	30.01.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

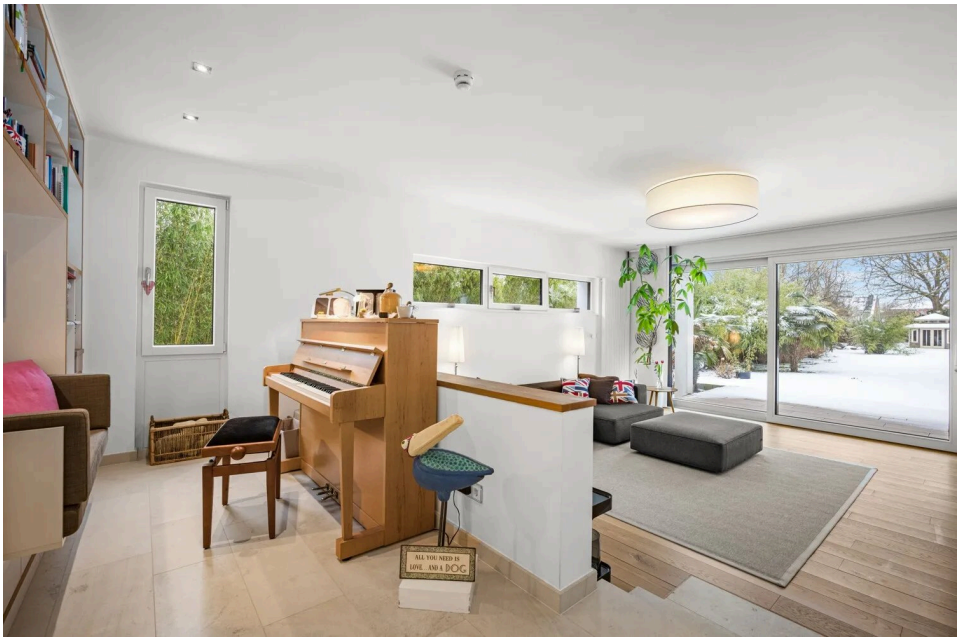
Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

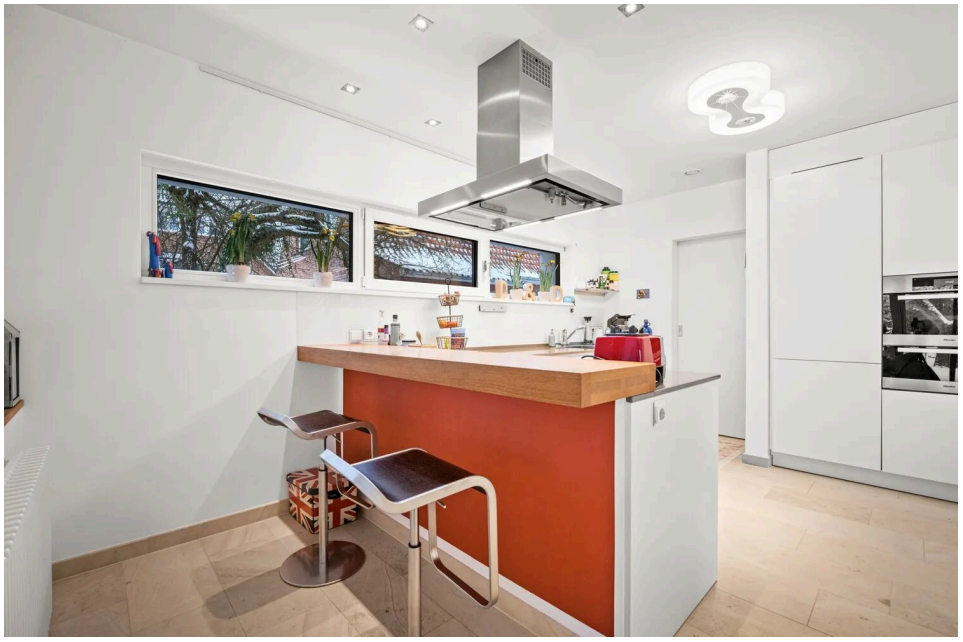
Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

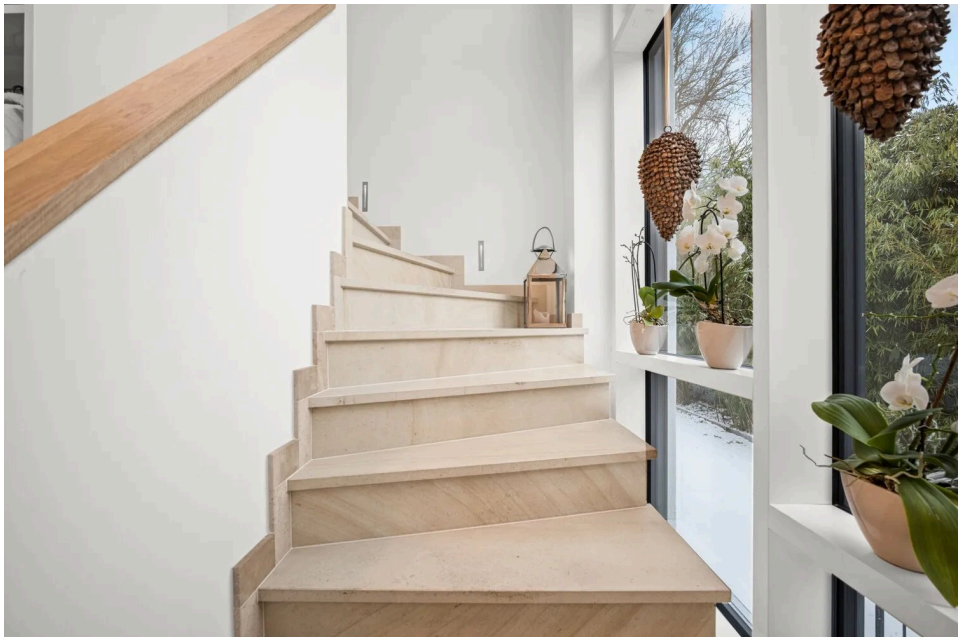
Die Immobilie

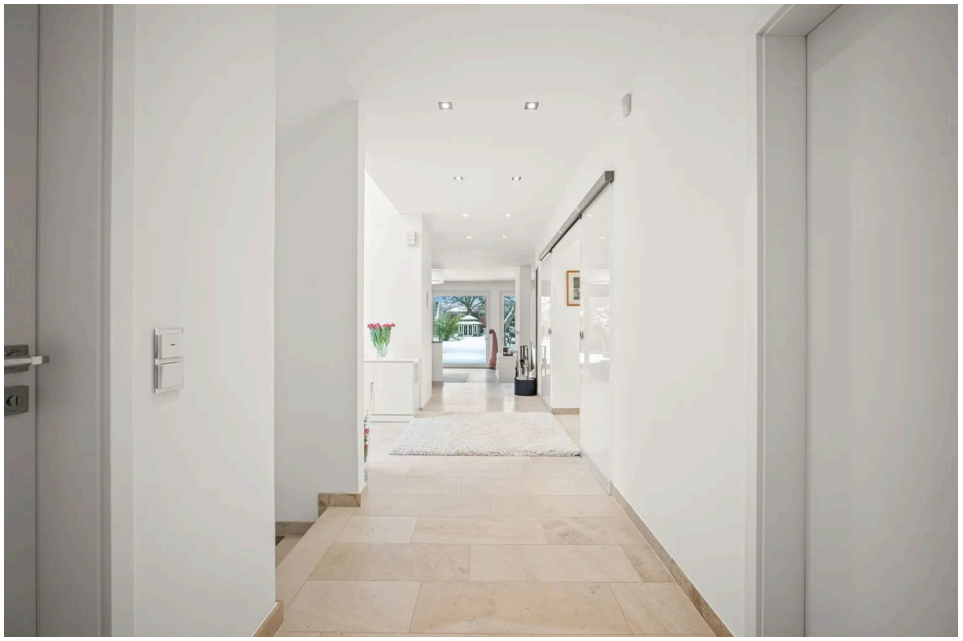




Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

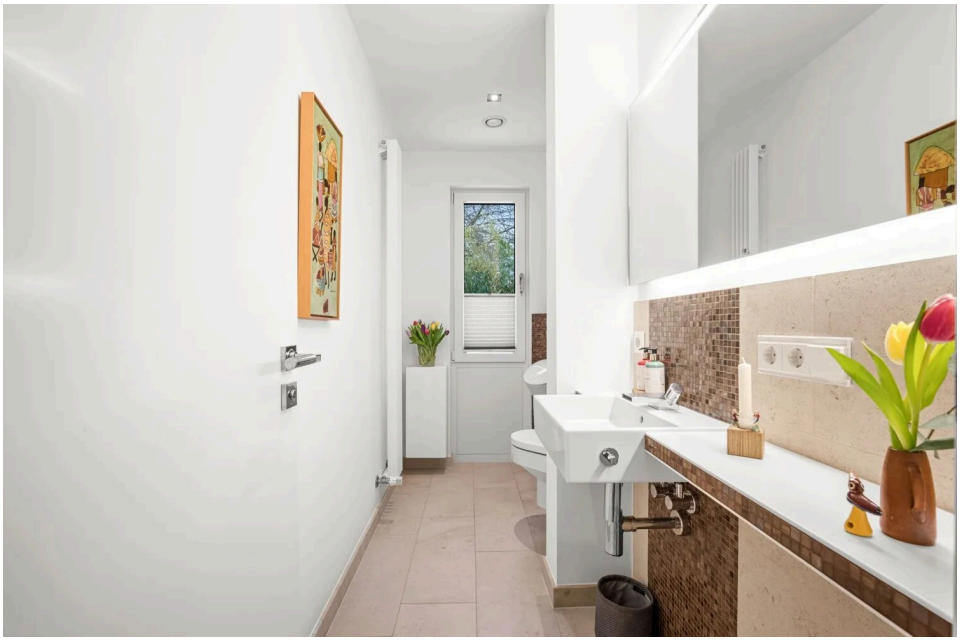
Die Immobilie

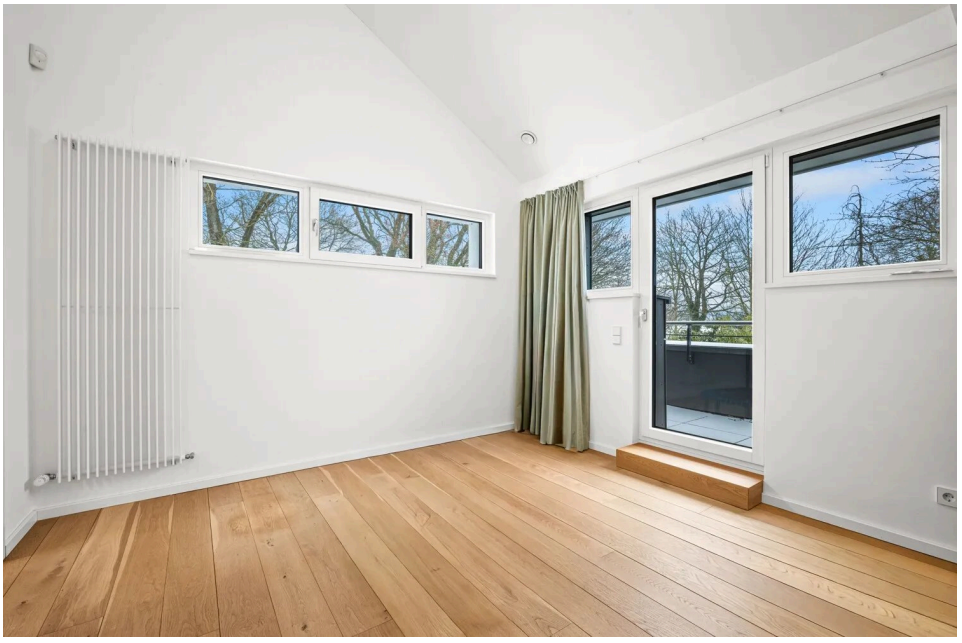




Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

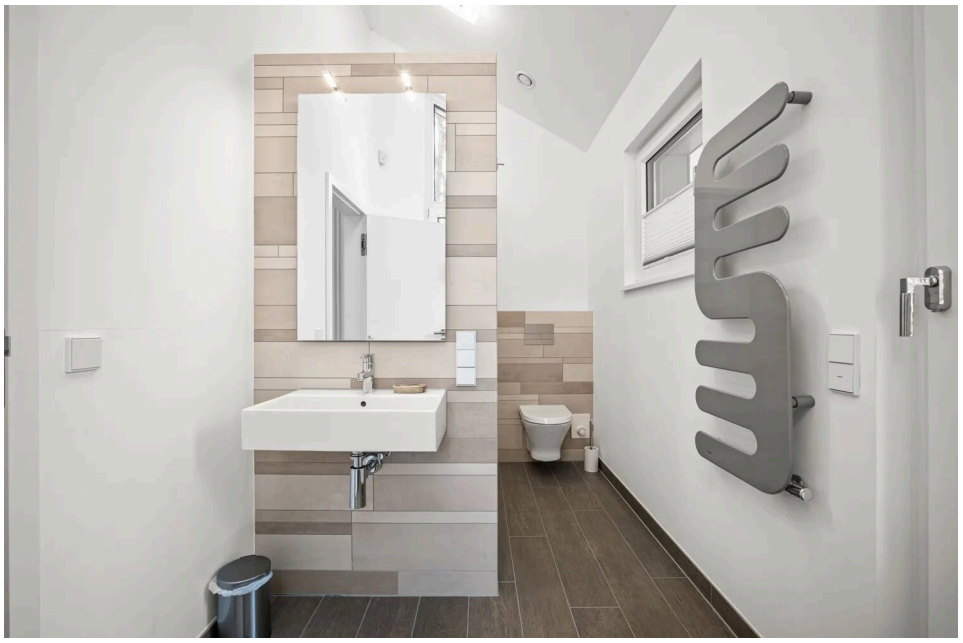
Die Immobilie

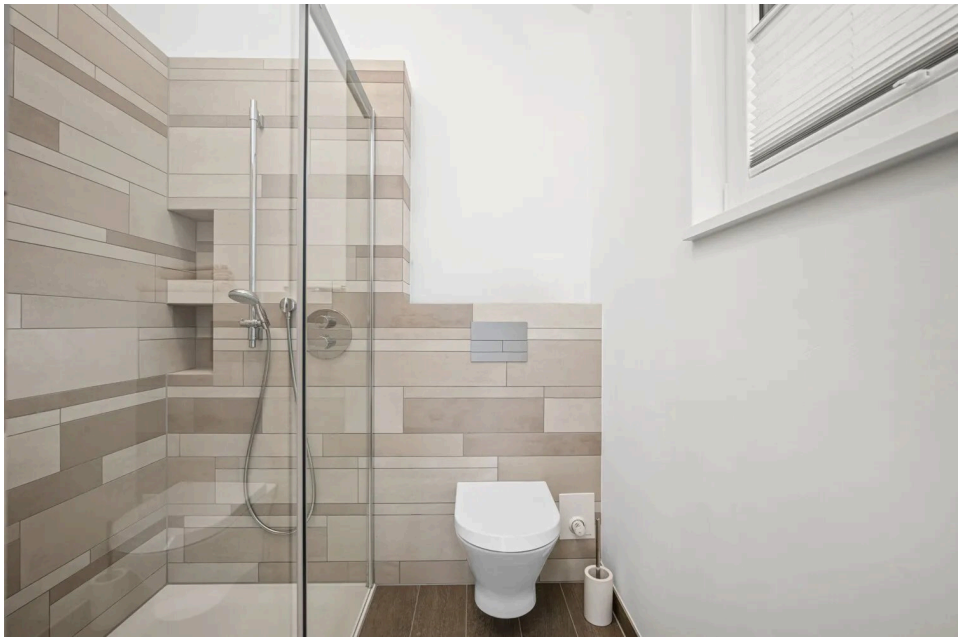




Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie

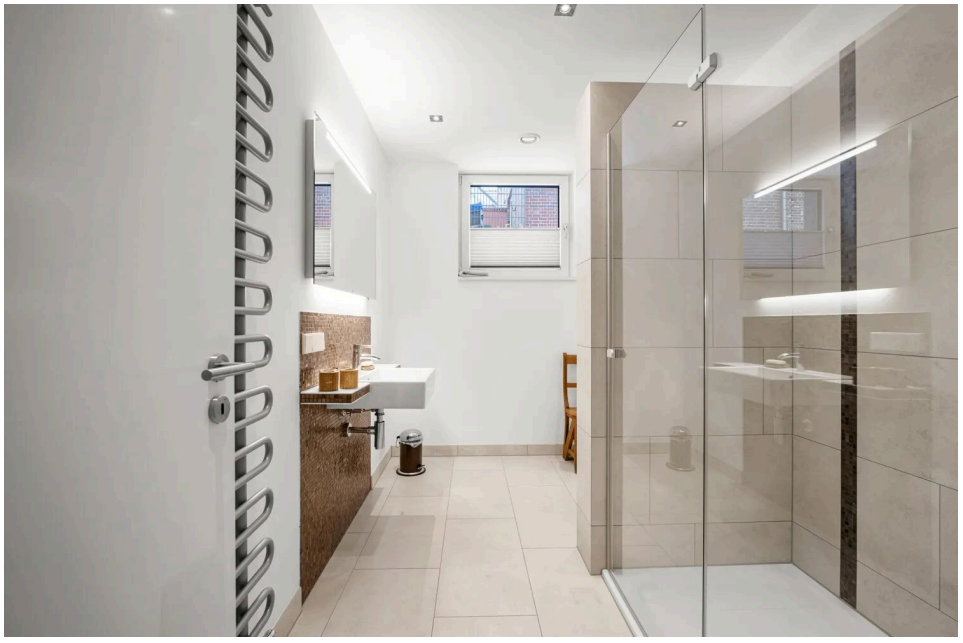




Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

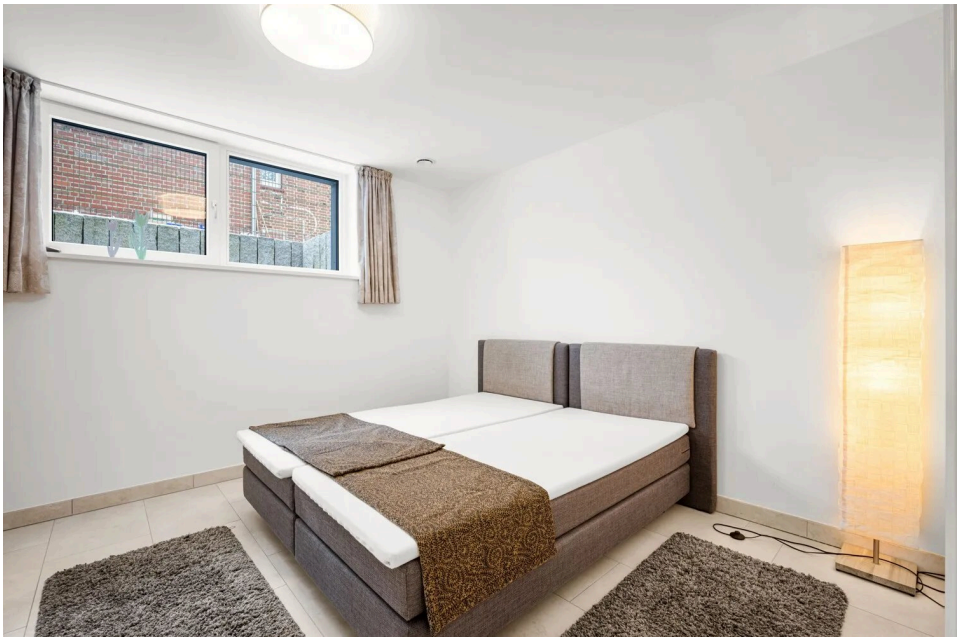
Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie

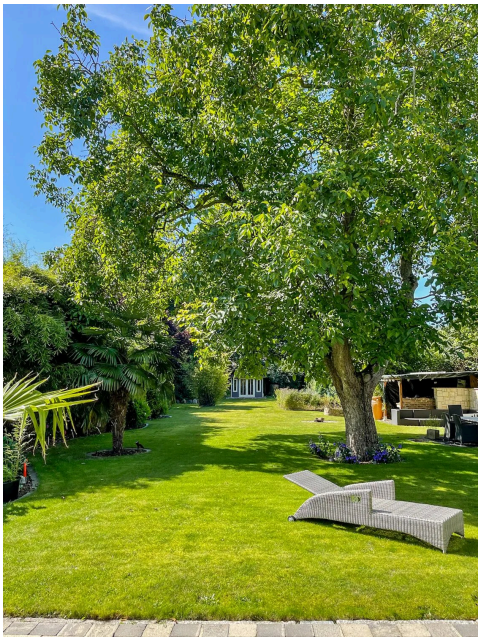




Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

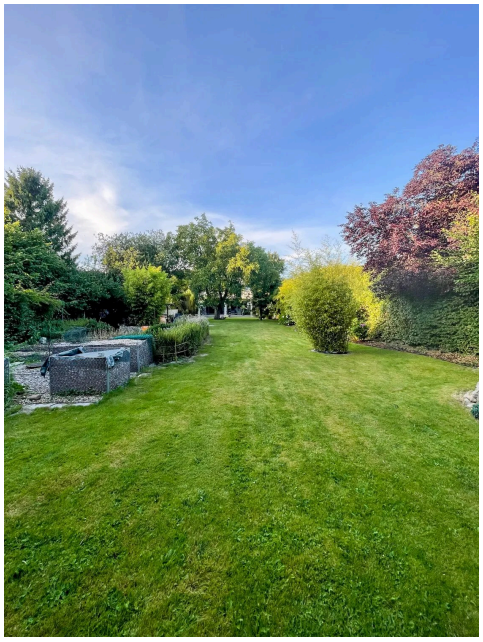
Die Immobilie





Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Die Immobilie





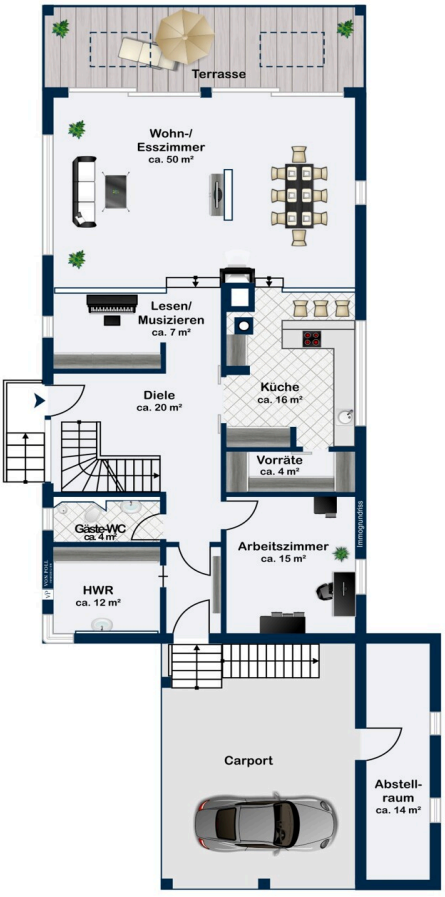
Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

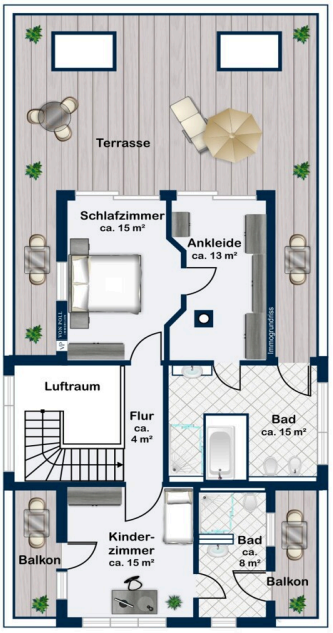
Die Immobilie

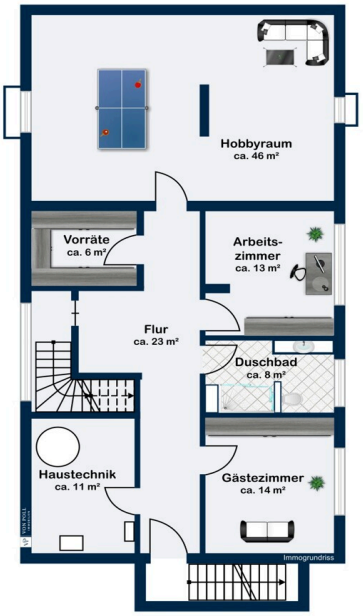


Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Grundrisse




Terrasse
Schlafzimmer
ca. 15 m²
Ankleide
ca. 13 m²
Luftraum
Flur
ca.
4 m²
Bad
ca. 15 m²
Kinder-
zimmer
ca. 15 m²
Bad
ca.
8 m²
Balkon
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Haus der Extraklasse? Modern, individuell und energieeffizient? Kein Verzicht auf Komfort mit ausreichend Wohnfläche für die individuelle Gestaltung? Dann haben wir genau das Richtige!

Dieses moderne Architektenhaus vereint zeitgemäßes Design, innovative Technologien und großzügigen Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend. Das im Jahr 2011 errichtete Einfamilienhaus bietet eine beeindruckende Wohnfläche von etwa 267 m² und steht auf einem weitläufigen Grundstück mit über 1.700 m². Die Süd-West-Ausrichtung des Gartens garantiert zahlreiche Sonnenstunden und viele Aktivitäten im Freien.

Der repräsentative Eingangsbereich besticht durch eine Deckenhöhe von rund sechs Metern sowie eine großzügige Glasfront, die für lichtdurchflutete Räume sorgt und das offene Raumgefühl unterstreicht. Im Erdgeschoss bietet eine klare, beeindruckende Sichtachse einen besonderen Mehrwert für Liebhaber moderner Architektur. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Als ein besonderes Highlight sorgt der Kamin für eine angenehme Wärme und gemütliche Stunden.

Die Fensterfront in dem großzügigen Wohn-Essbereich bietet einen fantastischen Blick ins Grüne. Eine gemütliche "Musik- und Leseecke" lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Immobilie verteilt sich auf mehrere Wohnbereiche, somit ist ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen vorhanden. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte und einen erholsamen Schlaf. Von einem der Schlafzimmer gelangen Sie auf die große Dachterrasse mit Weitblick in die Region: Ein weiteres Highlight für einen besonderen Platz im Freien. Erwähnenswert sind auch die Lichtfenster für die teilweise überdachte Terrasse im Erdgeschoss.

Zwei separate Büroräume schaffen optimale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Zudem steht ein Kino-/Fitnessraum zur Verfügung – ideal für Freizeit, Sport oder Entertainment.

Das Haus ist voll unterkellert und hat vielfältige Abstellmöglichkeiten sowie ausreichend Platz für Hobbys oder Vorräte. Drei Bäder sind mit Feinsteinzeugfliesen gestaltet und verfügen über moderne Ausstattungen. Für maximalen Komfort sorgt in der Küche und in den Bädern eine angenehme Fußbodenerwärmung, während in weiteren Bereichen "Strahlungsheizkörper" integriert sind.

Das großzügige Grundstück ist überwiegend eingezäunt, teilweise wurde Naturstein verwendet. Für Fahrzeuge steht ein gemauertes Doppelcarport zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch einen Grillplatz und ein Gartenhaus, welche den Außenbereich aufwerten.

Dieses Haus verbindet modernes und harmonisches Wohnen mit einem Höchstmaß an Energieeffizienz und zeitgemäßer Ausstattung. Mit lichtdurchfluteten Räumen, durchdachten Details und großzügigem Grundstück ist es eine attraktive Immobilie für alle, die Wohnqualität, innovative Technologien und eine hochwertige Ausführung schätzen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den vielen Vorzügen dieses Hauses.

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Ausstattung und Details

Ausstattung - Besonderheiten:
- Kamin
- Erdwärme, Solar-/Photovoltaikanlage
- Heizkörper von Zehnder/Küche, Bäder Fußbodenerwärmung
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Grander Wasser im gesamten Haus
- Osmose Anlage
- Baubiologische Elektroinstallation mit abgeschirmten Kabeln und Netzfreischalter
- Nutzung Regenwasser für Toiletten und Außenhahn
- Glasfaserkabel/diverse Lan-Anschlüsse
- Bodenbelag: Eichendielen/Naturstein; Treppen: Naturstein
- Küche: Firma Eggersmann/Miele-Geräte/Flächeninduktionsherd Firma Gaggenau
- Modernes Architektenhaus
- großzügige Wohnfläche
- großzügiges Grundstück
- Doppelcarport gemauert
- Kammer/Abstellmöglichkeiten gemauert
- Terrassen und Balkone
- Grillplatz und Gartenhaus
- überwiegend eingezäunt, Natursteinmauer

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Alles zum Standort

Das moderne Architektenhaus befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage von Börnsen - einer beliebten Gemeinde im südöstlichen Speckgürtel von Hamburg. Im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein vereint Börnsen die Vorzüge des Landlebens mit einer guten Anbindung an die Metropole Hamburg.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft - ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, die Ruhe und Geborgenheit.

Der Stadtkern mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist in fünf Gehminuten erreichbar. In ca. 2 Kilometern Entfernung gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Auch weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten Wentorf, Reinbek und Geesthacht.

Börnsen und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Tennis, Reiten, Golf, Hockey, Schwimmen, Rad-, Jogging- und Spazierstrecken. Das Naherholungsgebiet mit der Dalbek befindet sich direkt vor der Haustür. Auch der für Freizeitaktivitäten bekannte und beliebte Sachsenwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und ausgedehnten Gassirunden ein. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körber Haus bietet facettenreiche Aktivitäten an - suchen Sie sich eines der vielen Möglichkeiten aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 Minuten. Alternativ bringt Sie die S-Bahn vom nahegelegenen P+R-Parkplatz in Hamburg-Bergedorf bequem und schnell in die Hansestadt. Zum Bergedorfer Bahnhof benötigen Sie ca. 12 Minuten mit dem Bus. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung. Ein gutes Mobilitätsangebot für ausreichend Flexibilität.

Objektnummer: 26028619 - 21039 Börnsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com