

Poggensee

Modernes Wohnen mit Stil – Repräsentatives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Konzept!

CODE DU BIEN: 25175006



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 737 m²

CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

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

CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25175006
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	36.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

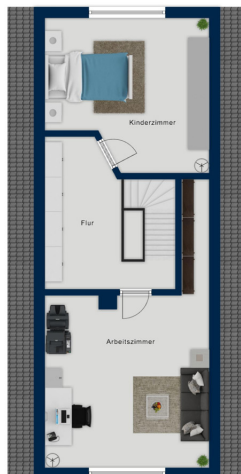
La propriété



CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

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: 25175006 - 23896 Poggensee

Une première impression

Modernes Wohnen mit Stil – Repräsentatives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Konzept!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein außergewöhnliches Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018, das modernes Design, erstklassige Ausstattung und eine funktionale Raumaufteilung in idealer Weise miteinander verbindet. Auf einem ca. 737 m² großen, pflegeleicht gestalteten Grundstück erwartet Sie ein stilvolles Wohnambiente mit zahlreichen durchdachten Details und einem Höchstmaß an Wohnkomfort.

Bereits der Eingangsbereich setzt ein architektonisches Statement: Eine beeindruckende Deckenhöhe von rund 6 Metern und ein offenes Treppenhaus mit maßgefertigter Treppe bilden das elegante Entrée dieses besonderen Hauses.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen lichtdurchfluteten, großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch Offenheit und klare Linien besticht – ein perfekter Ort für geselliges Beisammensein oder entspannte Familienzeit.

Erwähnenswert ist auch der moderne Kamin für das besondere Ambiente.

Die stilvolle Küche ist über eine elegante Doppelschiebetür mit dem Essbereich verbunden – ideal für kommunikatives Kochen und genussvolle Abende.

Ein besonderes Highlight: der direkte Zugang von der Doppelgarage in den Hauswirtschaftsraum mit integrierter Backup-Küche. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine separate Garderobe und den Technikraum – ein durchdachtes Konzept, das den Alltag spürbar erleichtert und mit Energieklasse A für niedrige Energiekosten sorgt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein modernes Duschbad. Das Elternschlafzimmer begeistert mit einem eigenen Ankleideraum und einem großzügigen Bad en Suite – Ihre persönliche Wohlfühloase.

Der wohnlich ausgebaute Spitzboden bietet zwei weitere Räume, die sich ideal als Büro, Gästezimmer oder kreative Rückzugsorte eignen.

Außenbereich & Besonderheiten

Der Außenbereich ist ebenso stilvoll wie pflegeleicht gestaltet. Eine überdachte Terrasse

lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während das separate Saunahaus für pure Entspannung sorgt – Wellnessgenuss direkt zu Hause.

Zahlreiche liebevolle Details unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie:

210 cm hohe Innentüren

Elegante Fensterbänke

Sprossenfenster mit dreifacher Verglasung

Hochwertige Bodenbeläge

Offener Kamin

Exklusives Ziermauerwerk und ein markanter Eingangs-Giebel

Aufwändige Elektroinstallation

Fazit

Ein Haus, das durch architektonischen Anspruch, Wohnqualität und Funktionalität gleichermaßen überzeugt. Ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen oder Paare, die großzügiges Wohnen mit Stil schätzen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Zuhause begeistern!

CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

Tout sur l'emplacement

Poggensee ist eine kleine, ländlich geprägte Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg im südöstlichen Schleswig-Holstein. Sie gehört dem Amt Sandesneben-Nusse an und liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich der Stadt Ratzeburg sowie rund 25 Kilometer südlich von Lübeck. Die Umgebung ist von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen geprägt und bietet einen hohen Erholungswert in naturnaher Umgebung.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die nahegelegene Bundesstraße B208 sowie die Landesstraße L199, die eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte wie Ratzeburg, Mölln, Trittau und Lübeck ermöglichen. Die nächstgelegenen Bahnanschlüsse befinden sich in Ratzeburg, Mölln und Lübeck, wodurch auch eine überregionale Anbindung gegeben ist.

Dank der guten Anbindung an die B404 und die A1 ist die Hansestadt Hamburg auch gut für Pendler erreichbar.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten – insbesondere in den benachbarten Gemeinden Nusse, Sandesneben, Ratzeburg und Mölln. Die Region ist geprägt von einer ruhigen Wohnlage mit hohem Freizeitwert und einem starken Gemeinschaftsgefühl innerhalb der dörflichen Struktur.

Das zeigt sich sowohl am Wochenmarkt, der am Freitag ab 15:00 Uhr in Poggensee stattfindet als auch beim Dorfcafé "Schnack & Back".

CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 36.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25175006 - 23896 Poggensee

Contact

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

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0

E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com