

Poggensee

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

CODICE OGGETTO: 25175006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 737 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee**

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

CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25175006	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Superficie netta	ca. 243 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2018		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



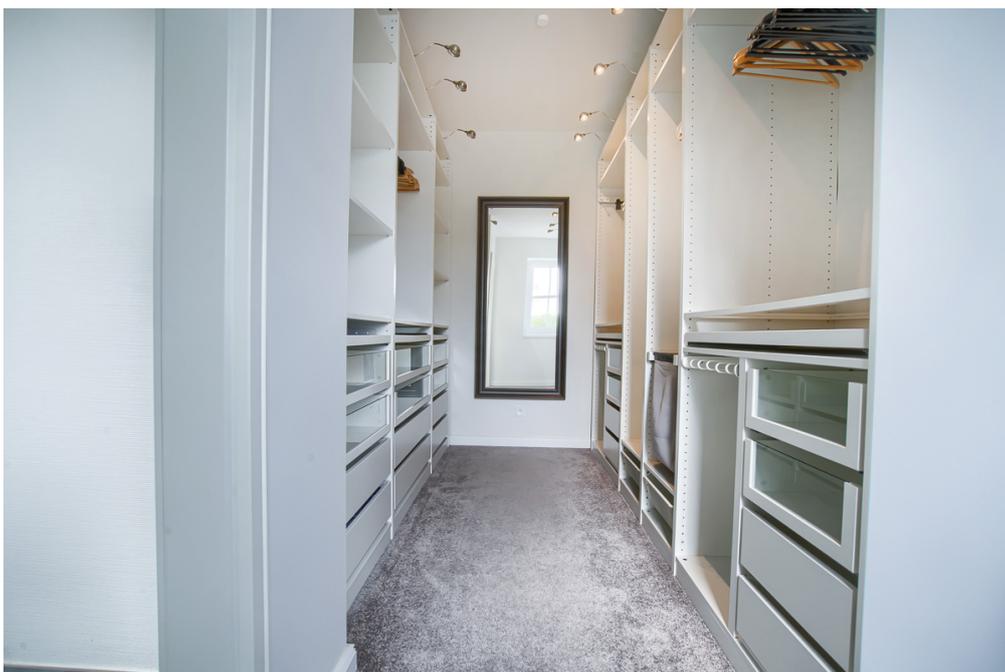
CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 Wohlfühlzone. 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!

**CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee**

## Tutto sulla posizione

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".

**CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 36.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**CODICE OGGETTO: 25175006 - 23896 Poggensee**

## 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)