Lütjensee

Seelage: Natur pur vor den Toren Hamburgs

??????? ????????: 24197035

???? ??????: 1.660.000 EUR • ?????????: ca. 226 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 5.672 m²

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ??? ?????

??????? ????????	24197035
?????????	ca. 226 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1969
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.660.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ???????????? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.01.2026
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	174.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1969

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

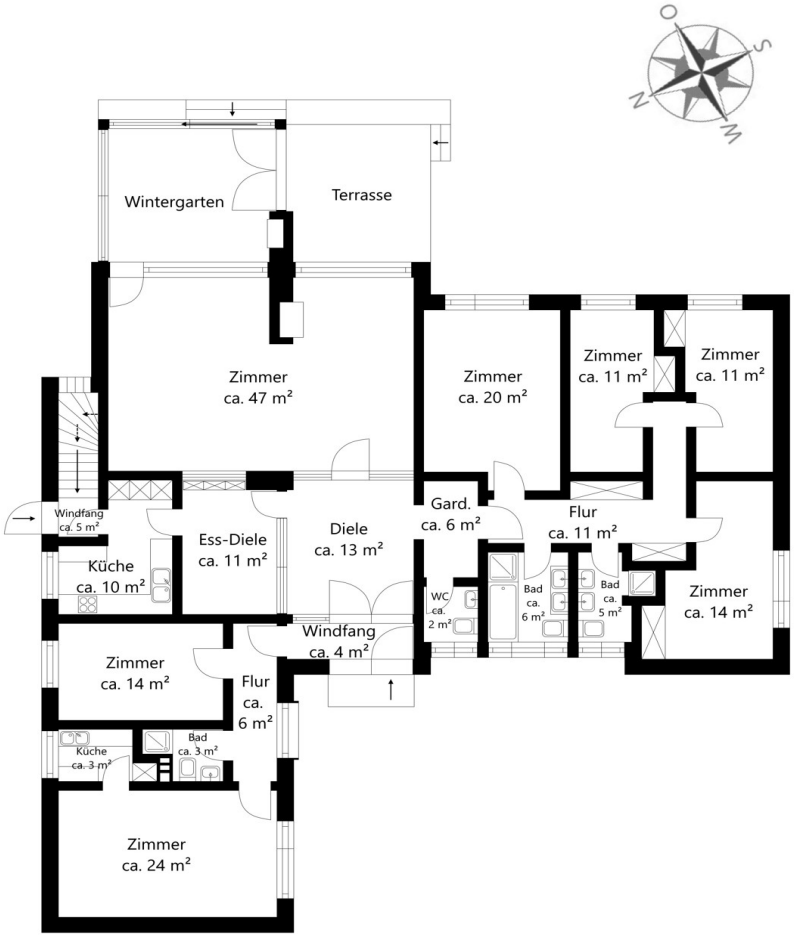
?? ???????

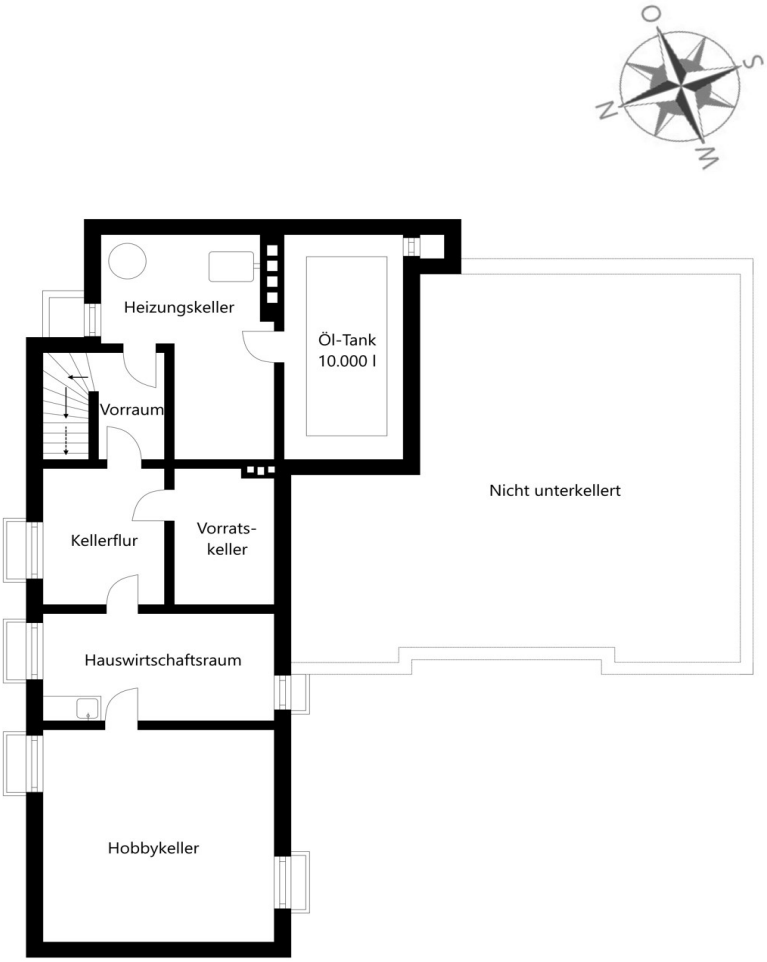
??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

?? ???????

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

??????




O
S
N
W
Heizungskeller
Öl-Tank
10.000 l
Vorraum
Nicht unterkellert
Kellerflur
Vorrats-
keller
Hauswirtschaftsraum
Hobbykeller

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

??? ????? ????????

Dieses großzügige Seegrundstück garantiert einen unverbaubaren Weitblick über das eigene Anwesen und den Lütjensee bis hin zum daran angrenzenden Wald. Es bietet sich Ihnen hier die sehr seltene Gelegenheit, ein solches Refugium zu erwerben und inmitten dieser unvergleichlich schönen Umgebung im Hamburger Umland zu wohnen und zu leben. Kein anderes Bauwerk schränkt Ihre Sicht ein: Natur pur, Sonnenaufgänge über dem ruhigen Wasser des Sees und die Möglichkeit, Wildtiere zu beobachten, bieten Ausgleich und Entspannung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die exklusive Lage in einer idyllischen Sackgasse ist von gepflegten Einfamilienhäusern und repräsentativen Anwesen geprägt. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 5.672 m², wobei der untere Teil am See zu einem Landschaftsschutzgebiet gehört und als Wildwiese belassen wurde. Im oberen Bereich des sanft abfallenden Grundstücks bildet eine Teichanlage einen schönen Rückzugsort. Der Vorgarten ist sichtgeschützt bepflanzt, so dass das Grundstück nicht einsehbar ist und Ihre Privatsphäre maximal geschützt wird. Eine separat alarmgesicherte, massive Doppelgarage bietet Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das Grundstück ist derzeit mit einem massiv gebauten Winkelbungalow aus dem Jahr 1969 bebaut, welcher von Stilelementen des Midcentury geprägt wird. Er bietet mit einer Wohnfläche von ca. 226 m² ein komfortables Wohnen auf einer Ebene, eine solide Grundsubstanz und einen durchaus interessanten Grundriss. Der große Wohn- und Essbereich wird durch Glas-Elemente gegliedert. Hier ließe sich ein modernes Raumkonzept mit offener Küche umgestalten. Große Fensterfronten im Wohnbereich, ein vorgelagerter Wintergarten und eine Terrasse geben den Blick frei auf die einzigartig schöne Wasserlage des Anwesens. Das Wohnzimmer und der Wintergarten sind jeweils mit einem offenen Kamin ausgestattet.

Die Privaträume sind über einen separaten Flur erreichbar, dazu gehören vier Zimmer, ein Vollbad und ein Duschbad. Die Immobilie wurde seinerzeit mit einer Einliegerwohnung geplant und umgesetzt. Dieser Bereich bietet zwei Zimmer, ein Duschbad und eine kleine Küche, er liegt im Seitenflügel des Winkelbungalows und ist vom Hauptteil getrennt, kann aber ohne größeren Aufwand integriert werden. Die Grundrissgestaltung lässt somit verschiedene Wohnkonzepte zu. Größere Familien bis hin zu Mehrgenerationen oder bequemes Homeoffice sind hier durchaus möglich.

Ein möglicher Ausbau des Dachbodens würde nicht nur weitere Wohnfläche schaffen:

Die Aussicht vom Obergeschoss – womöglich auch in Form einer Dachterrasse - über das wunderschöne Seegrundstück muss fantastisch sein. Der geräumige, beheizbare Teilkeller sorgt darüber hinaus für Stauraum. Hier ist neben der Haustechnik, einem Hauswirtschaftsraum und einem Vorratskeller auch ein Saunabereich untergebracht.

Diverse Schuppen, Geräte- und Gartenhäuser bieten Platz für das Equipment, welches es braucht, um ein Anwesen wie dieses zu bewirtschaften. Aufsitzrasenmäher aber auch Mähroboter kommen hier zum Einsatz und können bequem untergestellt werden.

Ein enormer Vorteil dieses Grundstücks ist zu guter Letzt, dass es trotz der überaus idyllischen Lage nicht im Außenbereich liegt. Wenn Sie einen Neubau planen sollten, ist die Grundlage dafür der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Lütjensee. Weitergehende Informationen teilen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch mit.

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

??? ??? ??? ??????????

Lütjensee liegt im Herzen der Stormarnschen Schweiz und ist bekannt als ausgezeichnete und bevorzugte Wohnadresse. Idyllisch eingebettet zwischen Seen, Waldgebieten und hügeligen Wiesen verfügt Lütjensee über einen sehr hohen Freizeitwert und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Wanderungen ein.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Biohof, Bäckerei etc.) und vielfältige Geschäfte sind direkt in Lütjensee vorhanden. Ein Wochenmarkt findet donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr statt und bietet regionale Produkte an. Auch befinden sich hier sämtliche Ärzte, eine Apotheke, eine Post, weitere Dienstleister und Tankstellen vor Ort. Die Städte Ahrensburg und Trittau mit ihrer guten Infrastruktur liegen in der Nähe und runden das Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Ärztehäusern, Spezialkliniken und vielem mehr ab.

Lütjensee bietet neben einem ausgedehnten Rad- und Wanderwege-Netz, einem Klettergarten, Sportanlagen und Möglichkeiten zum Golfen und Reiten in unmittelbarer Umgebung auch verschiedene Restaurants mit Blick auf den See. Ein Kindergarten sowie die Grundschule sind in Lütjensee vorhanden und zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. In der Offenen Ganztagsschule der Grundschule (Rappelkiste) gibt es ein reichhaltiges Kursangebot aus den Bereichen Kreativität, Musik, Handwerk u.v.m. Sämtliche weiterführende Schulen sind wahlweise in Trittau, Großhansdorf oder Ahrensburg vorhanden und werden von einem Schulbus angefahren.

Mit dem Pkw erschließt sich das weitere Umland bequem über die Autobahn (A1), so benötigen Sie nur jeweils ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt oder an die Strände der Ostsee.

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.1.2026.
Endenergiebedarf beträgt 174.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24197035 - 22952 Lütjensee

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com