

Wulfsen

# Ein Unikat-Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit ELW

**CODICE OGGETTO: 22095031**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 879.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.031 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

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

CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22095031
Superficie netta	ca. 189 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	879.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 129 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.06.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992



CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## La proprietà

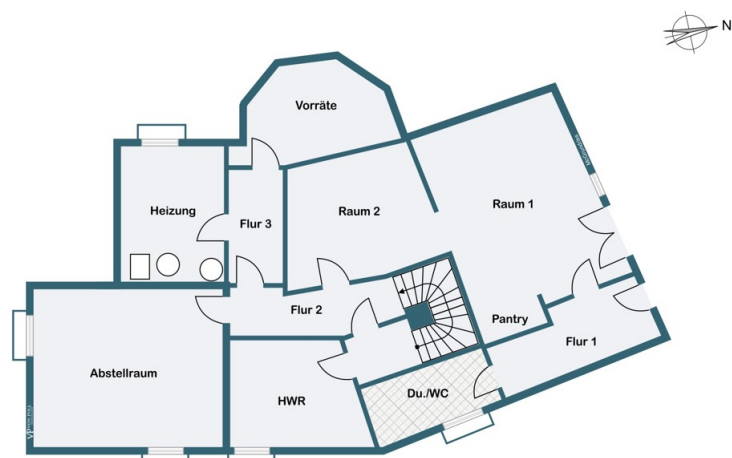


CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

# 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: 22095031 - 21445 Wulfsen**

## Una prima impressione

Dieses individuelle, 1992 in Massivbauweise, erbaute Architektenhaus liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Wulfsen und überzeugt durch seinen symmetrischen Grundriss mit mittigem Glasturm im Raumkonzept. Von der Strassenseite nicht einsehbar, eröffnet sich der traumhaft angelegte Garten durch die rückseitigen Glaselemente des Hauses. Bereits beim Betreten der Immobilie über den großzügigen Eingangsbereich eröffnet sich die Sichtachse in den Wohnbereich mit verglasten Wintergarten zum Garten. Von der Diele erschließt sich komfortables ein Gäste-WC und die hochwertige Poggenpohl Wohnküche mit Granitarbeitsplatten und allen technischen Geräten. Angrenzend befindet sich ein angrenzender Hauswirtschaftsraum mit einem zusätzlichen Gasherd und einem Zugang zu einem überdachten, sonnigen Sitzplatz. Der ca. 65 m<sup>2</sup> große, mit bodentiefen Fensterelementen versehene Wohn- Essbereich mit integriertem Wintergarten und Specksteinkamin bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis. Über eine breite, massive Treppe erschließt sich das Dachgeschoss mit einer luftigen Galerie zu einem ca. 27 m<sup>2</sup> großem Raum mit Zugang zur überdachten Loggia. Zur anderen Seite bietet ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum mit Einbauelementen höchstmöglichen Komfort. Das absolute Highlight ist das gläserne Badezimmer mit integrierter Sauna, Doppelwaschtischanlage, Whirlpoolbadewanne, Dusche, WC und Bidet. Das Kellergeschoss/ Souterrain ist zusätzlich über einen separaten Eingang zugänglich und als Einliegerwohnung oder gewerblich nutzbar. Hier befindet sich ein großer heller Raum mit integrierter Pantry, ein separates Duschbad, ein angrenzender Raum ohne Tagesbelichtung, ein großes Arbeitszimmer, ein Hausanschlussraum, Heizungsraum sowie ein Vorratsraum. Auf dem ca. 2031 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich auf der Eingangsseite eine Einzelgarage mit Geräteraum und ein Carport, welcher mit einer Wallbox ausgestattet ist. Der nach Süd-Westen ausgerichtete Garten besticht durch seine hochwertige Anpflanzungen mit asiatischen Ziersträuchern und dem großen Badeteich; eine Wohlfühl-Landschaft, die seinesgleichen sucht. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Objekt. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.



**CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen**

## Dettagli dei servizi

- neue Gasheizung in 2020
- Fussbodenheizung im EG und DG
- überdurchschnittliche Raumhöhen
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- elektrische Rolläden
- Specksteinkamin
- maßgefertigte Einbauelemente
- große Badeteichlandschaft
- Gartenberegnungsanlage
- Bewegungsmelder und Alarmanlage
- Carport mt Wallbox

**CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen**

## Tutto sulla posizione

Wulfsen ist eine Gemeinde im Landkreis Harburg in Niedersachsen und liegt ca. 30 km südlich von Hamburg. Mit dem PKW erreichen Sie den Autobahnanschluss A39 (Winsen West) oder A7 (Thieshope) in wenigen Minuten, um in ca. 40 Minuten in die Hamburger Innenstadt zu gelangen. Die Buslinie 4406, welche an den HVV angeschlossen ist, fährt Pendler zum Bahnhof Winsen /Luhe, um mit dem metronom nach Hamburg zu gelangen. Die Grundschule, der Kindergarten und die Kita sind in wenigen Minuten bequem erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in der ca. 10 km entfernten Samtgemeinde Salzhausen sowie in der ca. 8 km entfernten Kreisstadt Winsen/Luhe. Weiter steht ein Edeka-Markt, Sport- und Freizeiteinrichtungen, eine Apotheke, Ärzte, Banken sowie eine Tankstelle im Ortskern zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C.



CODICE OGGETTO: 22095031 - 21445 Wulfsen

## Partner di contatto

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

Andrea Syring

---

Neue Straße 16 Nordheide  
E-Mail: nordheide@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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