

## Einfamilienhaus in Duvensee

Landliebe und Moderne treffen aufeinander...



Objekt-Nr.: 41020109-02369  
Baujahr: ca. 1997  
Wohnfläche: ca. 174 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 801 m<sup>2</sup>  
Heizung: Zentralheizung

Zimmer: 5,0  
Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
Kaufpreis: 475.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Patrick Heinzl  
Sachsentor 24, 21029 Hamburg  
**Telefon:** 0170 2275244  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/hamburg-bergedorf>  
**E-Mail:** [patrick.heinzl@postbank.de](mailto:patrick.heinzl@postbank.de)



Vorderansicht



Rückansicht

### **Objektadresse:**

23898 Duvensee

### **Objekt-Beschreibung**

Das 1997 massiv erbaute Einfamilienhaus bietet einer großen Familie tollen Komfort und Bewegungsfreiheit. Der integrierte Kamin im ca. 70qm großen Wohnzimmer sorgt für Behaglichkeit und wohlige Wärme. Heller Marmorfußboden, der sich durch das ganze Haus einheitlich durchzieht, lässt den Gedanken an 1000 und 1 Nacht entstehen. Ihr neues Zuhause verfügt über eine helle Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, zwei hochmoderne Badezimmer mit Fußbodenheizung und weitere vier Schlafzimmer.

Das freistehende Einfamilienhaus ist voll unterkellert und hat neben Billardzimmer und Fitnessraum auch noch Möglichkeiten für Sauna, ein weiteres Badezimmer und reichlich Abstellmöglichkeiten.

Der Außenbereich ist liebevoll gestaltet und verfügt über eine ca. 30qm Süd-West Terrasse. Der großzügig angelegte Rasen lädt zum "Kicken" oder "Relaxen" ein. Picknick gefällig? Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Carports, drei Stellplätze und eine an das Haus angebaute Garage mit Durchgang zum Garten, zur Verfügung.

### **Ausstattung**

- Glasfaserkabel / schnelle und stabile Internetverbindung
- moderne Einbauküche
- neue Tageslichtbäder mit Duschen und Vollbad (Bj .2019)
- maritime Designer-Treppe zum ersten Obergeschoss
- teilweise dreifach verglaste Sprossenfenster
- durchgängig einheitlicher heller Marmorfußboden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Außenzugang zum Vollkeller mit Billardzimmer, Fitnessraum, Waschküche und Möglichkeiten für Sauna, Badezimmer und weiteren Hobbyraum - Dachgeschoss mit Potential für den großzügigen Ausbau
- Terrasse und liebevoll angelegter Garten mit Obstbaumbestand
- Garage, Doppelcarport und drei Außenstellplätze

## Lage

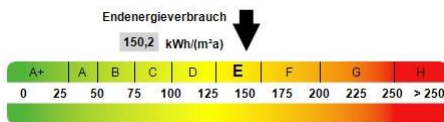
Duvensee ist ein verträumtes Dorf zwischen Hamburg und Lübeck. Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen. Zu langen Spaziergängen lädt das Duvenseer Moor ein, das für seine mittelsteinzeitlichen Fundplätze bekannt ist.

Die ca. 550 große Einwohner-Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten mit Kinderkrippe. Ebenso gibt es 2 Reitvereine, bei denen Sie hoch zu Ross die schönsten Landschaften der Region erkunden können. Mit der direkten Busanbindung erreichen Sie den Ort Nusse, der Grundschule, Ärztezentrum und Sportzentrum bietet.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls mit dem Bus in ca. 10 Minuten in Sandesneben zu erreichen. EDEKA, Lidl, Bäcker, Schlachter und Apotheke, sowie ein Kurmittelhaus mit Schwimmbad und eine Gemeinschaftsschule stehen dort zur Verfügung. Für ausgedehntere Shoppingtouren bieten sich Ratzeburg (17km), Lübeck (22km) und natürlich Hamburg (40km) an, die mit dem PKW zwischen 20 und 50 Minuten erreichbar sind.

## Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 150,20 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse E, Warmwasser enthalten



## Zusatzinformationen:

**Derzeitige Nutzung:** frei

**Garage:** 1

**Stellplatz:** 3

**Carport:** 2

**Erschließung:** voll erschlossen





Wohnzimmer







Wohnzimmer mit Kamin



Küche



Bad 1



Hänge-WC Vollbad





ebenerdige Dusche mit Rain-Shower



Schlafzimmer



Flur 1. OG





Badezimmer 1.OG



Billardzimmer



Fitnessraum





Erdgeschoss

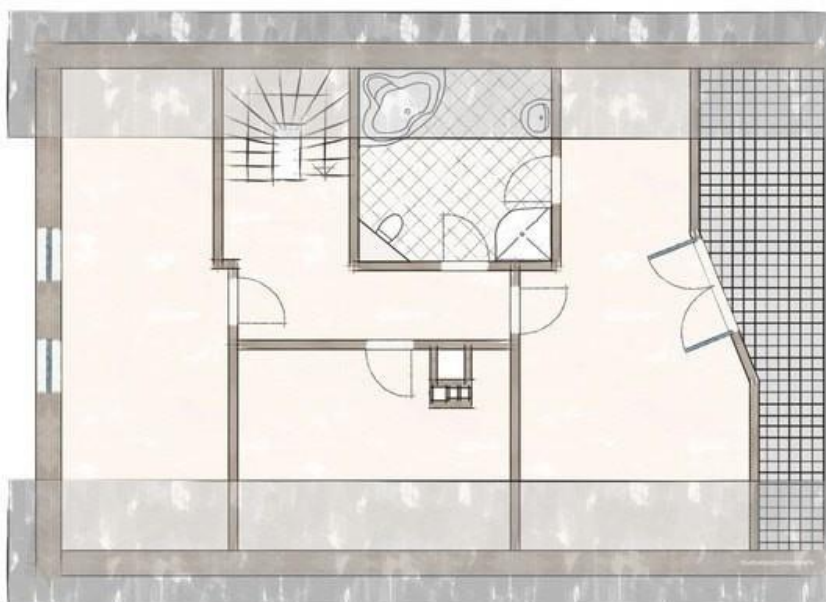
**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Keller

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.





1. OG

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

[illegible]

Einfamilienhaus in Duvensee, Postbank Immobilien GmbH,

14



# Allgemeine Geschäftsbedingungen



Patrick Heinzel, Tel. 0170

1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Die Postbank Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrags einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar.
6. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.
7. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 Prozentpunkte zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Postbank Immobilien GmbH mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsabschluss vorzulegen. Die Postbank Immobilien GmbH ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Postbank Immobilien GmbH.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Allgemeine Informationspflicht gem. § 36 VSBG: Die Postbank Immobilien GmbH nimmt an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.
12. Erfüllungsort ist Hameln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Hameln oder Hannover.
- 13.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Patrick Heinzel  
Sachsentor 24, 21029 Hamburg  
**Telefon:** 0170 2275244  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/hamburg-bergedorf>  
**E-Mail:** [patrick.heinzel@postbank.de](mailto:patrick.heinzel@postbank.de)

Fassung: 12. November 2020