

Poggensee

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

???????? ??????????: 25175006



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 243 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 737 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

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

???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25175006	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 243 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5	?????????	???????
??????????	2	????????????	?????????
????? ?????????????	2018	?????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ?????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	09.04.2035	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????? ???		?????????????	A
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	2018

???????? ?????????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ?????????



??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ????????



??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ????????



??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ????????



???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ?????????



??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ????????



??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ????????



???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ?????????



??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ????????



???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ?????????



???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

?? ?????????



??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

??????





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

??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

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

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 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!

??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

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

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".

??????? ???????: 25175006 - 23896 Poggensee

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

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.

???????? ??????????: 25175006 - 23896 Poggensee

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

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

Peter Kindermann (Dipl.-Ing.)

---

Töpferstraße 20, 23909 Ratzeburg

Tel.: +49 4541 - 85 92 48 0

E-Mail: ratzeburg@von-poll.com

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

---

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