





# Wohnen auf einer Ebene! Ihr Traumbungalow inkl. Grundstück



### 21493 Talkau

### **Details**

Status	Aktiv	Kaufpreis	380.600,00 €
externe Objnr	2376	Freitext Preis	Inklusive Grundstück
Objektart	Haus		und Hauskosten ohne
Objekttyp	Einfamilienhaus		Bauneben- und
Nutzungsart	Wohnen		Erwerbskosten
Vermarktungsart	Kauf	Provision	Es fällt keine
Regionaler Zusatz	Kreis Herzogtum		Käuferprovision an!
-	Lauenburg	Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>







Anzahl Zimmer	5	Befeuerung	Luft/wasser
Grundstücksgröße	ca. 730 m²		Wärmepumpe
Anzahl Schlafzimmer	4	   Heizungsart	Fußbodenheizung
Anzahl Badezimmer	1	rieizurigsart	
Baujahr	2025	Bad	Fenster, Dusche,
Zustand	projektiert		Wanne

## **Beschreibung**

Auf diesem ca.730 m² schönen Baugrundstück planen wir für Sie einen Bungalow mit überdachter Terrasse.

Barrierearmes und zukunftsorientiertes Wohnen auf einer Ebene: Auf ca. 130 m<sup>2</sup> findet die ganze Familie ihren Platz. Neben dem großen Wohn- Essbereich bietet dieser Bungalow drei Schlafzimmer und ein Gästezimmer oder homeoffice.

Im Hausanschlussraum, der direkt an die Küche angrenzt, können einige Vorräte Platz finden.

Der ca.17 m² große überdachte Außenbereich ist nicht nur optisch top, sondern auch einfach praktisch. Freuen Sie sich auf schöne laue Sommerabende mit Blick auf Ihren Garten!

Der Angebotspreis beinhaltet die Hauskosten mit umfangreicher Ausstattung und die Grundstückskosten. Hinzu kommen die Bau- und Kaufnebenkosten.

### Lage

Talkau gehört zum Amt Breitenfelde im Kreis Herzogtum Lauenburg und liegt etwa 10 Kilometer von den Städten Mölln, Buchen, Schwarzenbek und Trittau entfernt. Der Ort hat ca. 520 Einwohner.

Nach Hamburg gelangen Sie durch eigene Anschlussstelle der A24 in etwa 30 Minuten.die um westlich gelegenen Hamburg sind es ca. 30 Kilometer. Die B 207 führt als Hauptverkehrsachse durch den Ort, nach Mölln und weiter zur Ostsee oder im Süden nach Schwarzenbek.

Talkau ist an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen, so gibt es unter anderem eine direkte Busverbindung nach Hamburg-Wandsbek (ca. 30 Min.).

Neben zahlreichen Sportangeboten bietet Talkau ein grünes Umfeld, das zum Radfahren oder Spazierengehen einlädt.

Gern senden wir Ihnen ein umfangreiches Exposé zu. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen nur dann weitere Objektunterlagen schicken, wenn Sie uns

- Ihren Vor- und Zunamen,
- Ihre private Anschrift
- Ihre Telefonnummer

sowie Ihre Emailadresse angeben.







## **Ausstattung Beschreibung**

#### **AUF VERTRAUEN GEBAUT**

Auf der Suche nach einem Massivhausbauer für Ihr Traumhaus finden Sie mit Heinz von Heiden den richtigen Partner. Denn Hausbau ist unsere Berufung und Leidenschaft. Wir bauen mit jahrzehntelanger Erfahrung seit 93 Jahren und aus voller Überzeugung schlüsselfertige Massivhäuser "Stein auf Stein". Ihr Haus bauen wir wertbeständig, mit optimaler Energieeffizienz und angenehmem Raumklima.

### Highlights unseres Angebotes:

- Stein auf Stein gebaut
- Baugrundgutachten
- Hochwertige Silikonputz-Fassade
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Höhere Decken
- hochwertige Badausstattung mit Handtuchheizkörper und bodengleicher gefliester Dusche

#### Haustechnik:

- Vorl. Endenergiebedarf dieses Gebäudes A+
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- PV-Anlage

#### Zu Ihrer Sicherheit:

- 5-Sterne Bauherren-Schutzbrief
- Bauzeitgarantie
- Fertigstellungs-Garantie
- Zahlung bei Hausübergabe möglich
- 15 Monate Festpreisgarantie!!

u.v.a.m.

Wir sind tätig als Vertriebspartner der Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser Chromstraße 12 30916 Isernhagen







## **Sonstige Angaben**

Allgemeine Bedingungen:

Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen gemacht. Da diese jedoch teilweise auf Informationen Dritter beruhen, können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Dieses Grundstück wird von einem Dritten angeboten.

Das zugrunde gelegte Grundstück wird von uns nicht verkauft und auch nicht reserviert.

Die genannten Grundstücksinformationen beruhen auf den Angaben des Grundstücksanbieters. Wir übernehmen diesbezüglich keine Haftung oder Gewähr.

Die Baunebenkosten, wie Hausanschlüsse, Außenanlagen, Behördengebühren etc. sowie die Kaufnebenkosten wie Notar- und Gerichtskosten, Maklercourtage sowie die Grunderwerbssteuer sind nicht im aufgeführten Angebotspreis enthalten. Alle Informationen und Preise sind sorgfältig zusammengestellt. Dennoch behalten wir uns eventuelle Irrtümer vor.

Die Abbildungen zeigen teilweise Zusatzausstattung, die gegen eine Preiskorrektur im Angenotspreis kalkuliert werden können! Die in den Bildern gezeigten Möbel sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben erfolgen nach DIN 277.

\_\_\_\_\_

Gern errichten wir auch auf Ihrem Grundstück Ihr Wunschhaus. Sprechen Sie uns gerne an!

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.