



## Was finde ich vor?

Für eine Villa "mit See", welche 2008 erweitert und 2012 komplett saniert und modernisiert wurde, ist dies ein Luxus-Schnäppchen! Da man bei einem See jedoch über eine Mindestgröße von einem Hektar spricht, handelt es sich in diesem Fall um einen ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Teich, der sich hinter der Villa erstreckt. Hier findet man eine Hanglage vor; man hat einen erhabenen Blick in angemessenem Abstand zur Villa auf Wasser und Wald. Sie leben in Einklang mit der Natur und erleben eine Vielfalt der Vogel- und Tierwelt. Den Rehen wird jedoch Einhalt geboten; das gesamte Anwesen ist mit einem Wildzaun eingefriedet. Ihr Tag beginnt mit grandioser Aussicht aus Ihrem Schlafzimmer! Kann ein Tag schöner und entspannter als mit solch einem Blickfang und einem Marsch um den Teich beginnen?

Urlaub? Nein, danke - den hat man täglich in diesem wunderschönen Haus mit Aussichtsterrasse auf Wasser und Wald - !

Die sorgfältige, fachgerechte Sanierung, Erweiterung und Modernisierung der Villa in Verbindung mit durchdachter Planung und Auswahl Materialien feinsten Güte sowie technischer Raffinesse lassen sowie mediterrane Innenausstattung lassen Urlaubsfeeling zu.

## Ausstattung

Menschen, die quadratisch praktisch gut suchen, sind hier nicht richtig. Individualisten schon und Menschen, die Wert auf Auswahl edler Materialien, Markenware, idealen Lichteinfall und Luxus legen. Der Wohnbereich mit Säulen, mediterraner Ausstattung, klaren Linien, Kaminofen, modern gefliestem Boden mit Fußbodenheizung, Oberlichtern (mit Fernbedienung) und

verglastem Giebel ist stylisch, sorgt aber trotzdem für Geborgenheit. 3 Bäder im Haus suchen ihresgleichen. Das Vollbad im EG mit etlichen Highlights wie spezielles Nachtlicht, indirekter Beleuchtung, farbigem Toiletten-Display über Touchscreen, Wanne mit Whirlpoolfunktion, überdimensionierter Dusche mit Regen- und Nebelanimation, Zugang zur Ankleide und zum Schlafzimmer geht glatt als 5\*Spa-Bereich durch. Im EG gibt es zusätzlich noch ein geschmackvolles Duschbad für die Nutzung der zwei weiteren Schlafzimmer. Ein drittes, stilvolles Bad befindet sich auf der 1. Ebene. Man mag gar nicht vom "Souterrain" sprechen, da dieser Ausdruck oftmals negativ besetzt ist. Hier findet man DIN-Wohnhöhe, bodentiefe Fenster und einen, Austritt zur 2. Terrasse. Auch eine Garderobe, ein Hauswirtschafts- u. Abstellraum haben hier ihren Platz. Die Villa ist kamera- u. alarmgesichert, mit Rolläden+Fernbedienung sowie mit Bose-Soundsystem im gesamten Haus ausgestattet. Die offene Schüller-Luxus-Einbauküche hält alles vor, was den Koch glücklich macht: Herd mit 5er Cerankochfeld, Mikrowelle, Backofen auf Arbeitshöhe, eingeb. Espresso-Maschine, Wärmeschublade, Weinkühlschrank, Kühlschrank, gr. Gefrierschrank, Geschirrspüler sowie "trickreiche" Öffnungs- u. Schließmechanismen von Schubladen und Schrankelementen. Der offenen Küche schließt sich der Eßbereich m. bodentiefen Fenstern an, was ein kommunikatives Kochen möglich macht. Die Außenanlagen sind hochwertig mit Graniteinfassungen, speziellen Beschichtungen, die keinen Unkrautwuchs zwischen den Fugen zulassen, und Gabionzäunen angelegt.

## Lage

Diese Alleinlage erfüllt das Bedürfnis von Menschen, die dem Alltagsrummel entfliehen und einfach ihre Ruhe haben wollen. Dennoch gibt es Kindergarten und Grundschule am Ort; weiterführende im Nachbarort. Für Waren des täglichen Bedarfs ist ebenfalls im Ort gesorgt. In der Nachbarschaft gelegen sind Gestüte und eine Tennisanlage. Ideal also auch für Reiter und Sportsfreunde! Die schöne Hansestadt Hamburg und den Flughafen Fuhlsbüttel erreicht man in ca. 40 Autominuten, Norderstedt in ca. 30 Min. Fahrzeit.

## Sonstiges

Trotz aller Professionalität kann man bei dieser Objektdarstellung davon ausgehen, dass die Bilder nur annähernd die außergewöhnliche Schönheit dieses Anwesend widerspiegeln. Deswegen sollten sich ernsthafte Interessenten persönlich von Lage, Qualität und Luxus vor Ort überzeugen; eine Objektbesichtigung ist daher sehr empfehlenswert! Auch der Grundriß ist dann besser verständlich, denn der vorliegende berücksichtigt nicht alle Veränderungen, die im Zuge der Erneuerung/Erweiterung 2008/20013 erfolgten. Zwecks Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer ist in der o.g . Angabe eine Ortswahl im näheren Umfeld der Villa vorgenommen

worden und nicht mit dem Objekt identisch. Der Standort dieser Alleinlage bewegt sich in einem Radius von ca. 20 km um Norderstedt; Fahrzeit ca. 30 Autominuten.

In die jetzige Preisgestaltung ist mit eingeflossen, dass einige wenige, nicht nennenswerte Details im Außenbereich aufgrund neuer Lebensplanung noch nicht fertiggestellt sind. Das gilt auch für das BUS-System zwecks Steuerung von Kameras, Außenrolläden, Licht, Heizung etc., welches bereits vorbereitet ist. Ebenso ist ein Jacuzzi hinter einer geschmackvoll angelegten Gabionenwand angedacht, wofür ebenfalls die Anschlüsse bereits gelegt worden sind. Diese Restarbeiten kann der neue Eigentümer nach eigenem Ermessen, Geschmack und Zeitfenster errichten lassen.

Die Villa verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgung/Brunnen mit Eisen-Mangan-Aufbereitungsanlage und kostet lediglich 1x Wartung im Jahr. Ebenfalls über einen eigenen Gastank.

Besichtigungen und zeitnahe Informationen sind sofort nach Absprache möglich, wenn ein Verzicht auf das Widerrufsrecht erfolgt. Ansonsten nach Ausübung desselben (14 Tage nach Anfrage).

Käufercourtage: 6 % zzgl. ges. MwSt. entspricht 7,14 % inklusive

Verkaufspreis : € 599.000

Condition : Luxuriös

Gesamtfläche ca. : 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksgroße ca. : 15000 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer : 5

Anzahl Stockwerke : 2

Anzahl Bäder : 3

Anzahl Toiletten : 3

Heisswasserzubereitung : Gas

Heizungsart : Fußbodenheizung

### **Infos u. Details :**

- Abstellkammer
- Boden: Fliesen
- Duschbad
- Energieausweis vorhanden
- Einliegerwohnung
- Garten
- Gäste - WC
- Hauswirtschaftsraum
- Kamin

- Parkplatz
- separater Kellerraum
- Stellplatz
- Terasse
- Vollbad
- Vollkeller
- Wannenbad
- Wohnküche

**Adresse :**

Die vollständige Anschrift auf Anfrage!,  
24640

<http://www.kruseimmo.de/index.php/verkauf/121-hier-wird-ihre-hohe-erwartungshaltung-noch-u-ebertroffen-atemberaubendes-anwesen-in-romantischer-lage-ca-20-km-von-norderstedt?format=pdf>