

Einfamilienhaus

in idyllischer Lage – Gülzow bei Hamburg

399.000 €

Kaufpreis

ca. 135 m²

Wohnfläche

730 m²

Grundstück

5 Zimmer

Zimmer

Baujahr 1991

DANHAUS Holzrahmenbau

ca. 210 m²

Nutzfläche gesamt

Gas

Heizung

Privatverkauf

Kein Makler

Das Objekt

Hier erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus in einer ruhigen, naturnahen Gemeinde im südlichen Kreis Herzogtum Lauenburg – nur rund 35 km von Hamburg entfernt. Das Haus wurde 1991 als DANHAUS in solider Holzrahmenbauweise errichtet, ist vollständig unterkellert und bietet dank des teilweise ausgebauten Dachbodens großzügige Nutzreserven. Die Gesamtwohnfläche von ca. 135 m² verteilt sich übersichtlich auf drei Ebenen.

Das Haus auf einen Blick

Objektart	Einfamilienhaus (DANHAUS, Holzrahmenbauweise)
Baujahr	1991
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Nutzfläche	ca. 210 m ² (inkl. Keller & Dachboden)
Grundstück	ca. 730 m ²
Zimmer	5
Etagen	Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss
Keller	Vollunterkellert (4 Räume)
Heizung	Gas
Stellplätze	1 Carport (ca. 30 m ²) + 1 überdachter Bereich mit Schuppen (ca. 50 m ²)
Kaufpreis	399.000 €

Ausstattung & Besonderheiten

- **Neue Kunststoff-Fenster (Oktober 2023):** 13 Fenster Modell Eco 8000, Anthrazit/Weiß, 3-fach-Verglasung (UW-Wert: 0,85), bodentief – plus 12 funkgesteuerte Vorbaurolladen (Somfy IO) mit Solar-Upgrade & Insektenschutz.
- **Neue Haustür (Oktober 2023):** Köster-Aluminiumhaustür Modell 5405, Nightgrey (RAL 7016), VSG-Verglasung, 5-fach Verriegelung (UD-Wert: 0,68 W/m²K).
- **Neue Velux-Dachfenster (März 2026):** 6 Velux Energie Plus Schwingfenster mit Eindeckrahmen, Solar-Rolladen & Insektenschutz-Rollos – brandneu!
- **Außensauna (seit September 2021):** Entspannung direkt im eigenen Garten.
- **Kaminofen:** Dekoratives Highlight im Wohnbereich (rein dekorativ, nicht betriebsbereit – ggf. nach aktuellem Regelwerk zu erneuern).
- **Einbauküche** mit Induktionsherd inklusive.
- **Zisterne** vorhanden (aktuell nicht in Betrieb).
- **Naturnaher Garten** mit Zierpflanzen und Obstbäumen, Südwest-Ausrichtung, kaum einsehbar.
- **Weitläufige Terrasse** ca. 40 m² – ab dem Vormittag durchgehend besonnt.

Grundriss & Raumaufteilung

Keller / Souterrain	Erdgeschoss	Obergeschoss
- Werkstatt mit Außenzugang - Lagerraum - Hauswirtschaftsraum - Arbeits-/Gästezimmer mit Duschbad & Südfenster	- Offene Küche mit Essbereich - Wohnzimmer (bodentief verglast) - Separates WC - Hauswirtschaftsraum - Flur	- 3 Schlafzimmer - Vollbad mit Dusche & Badewanne - Flur - 2 Zimmer mit Dachbodenzugang

Lage & Infrastruktur

Gülzow liegt inmitten der Metropolregion Hamburg – umgeben von Agrarflächen, Waldstücken und den östlichen Ausläufern des Sachsenwaldes.

Hamburg-Innenstadt	ca. 35 km
Schwarzenbek / Geesthacht / Lauenburg	je ca. 8 km
ÖPNV	Bus zum Bahnhof Schwarzenbek (Regionalzüge Hamburg/Rostock)
Bahnhof Büchen (Fernzüge)	ca. 15 km
Grundschule	Evangelische Grundschule im Ort
Einkaufen vor Ort	"Tante Enso" – Supermarkt, 7 Tage / 24 Stunden per Karte
Weitere Versorgung	Ärzte, Schulen, Geschäfte in den Nachbarstädten
Elbe & Elbe-Lübeck-Kanal	ca. 6 km
Autobahnen A24/A25	über B5/B209/B207/B404 erreichbar

Energetische Ausstattung

- Gasheizung (muss ausgetauscht werden)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (Einbau Oktober 2023)
- Neue Velux Energie Plus Dachfenster (Einbau März 2026)
- Energieausweis: liegt vor / wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt

Sonstiges

- Kein Makler – Privatverkauf, keine Käufer-Courtage
- Besichtigungen nach Vereinbarung kurzfristig möglich
- Kabelanschluss für TV und Breitbandinternet vorhanden

Kontakt

Stephan Otte | Telefon: 0176 49591043

E-Mail: stephan@stephanotte.de
Besichtigungen nach Vereinbarung

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer vorbehalten.