Heidenau

Viebrockhaus! Wohnen, ankommen, wohlfühlen – perfektes Eigenheim für die Familie

Objektnummer: 25095034

KAUFPREIS: 579.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 147 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 872 m^2

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25095034
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	579.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	01.12.2025
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	9.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Ein erster Eindruck

Zur optimalen Vorbereitung auf eine mögliche Besichtigung stellen wir Ihnen nach dem Download des Exposés auf Anfrage gerne einen Link zur virtuellen 360°-Tour zur Verfügung. So haben Sie die Möglichkeit, sich bereits vorab in aller Ruhe ein genaues Bild vom Haus zu machen. Besichtigungstermine möchten wir bewusst nur mit Interessenten vereinbaren, die sich bereits mit der Lage, der Größe sowie dem Angebotspreis auseinandergesetzt haben. So können wir den Prozess für alle Beteiligten effizient und zielgerichtet gestalten.

Dieses moderne KfW-55-Einfamilienhaus der renommierten Firma Viebrock aus Harsefeld wurde 2015 erbaut und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Bis auf kleine geschmackliche Anpassungen nach Ihren persönlichen Vorstellungen ist es sofort einzugsbereit. Neben seiner Energieeffizienz überzeugt das Haus durch einen durchdachten Grundriss, der sich perfekt für eine vierköpfige Familie eignet.

Im Erdgeschoss werden Sie von einem freundlichen Treppenhaus empfangen. Zur linken Seite befinden sich ein Gäste-WC sowie eine geschickt hinter einer Schiebetür versteckte Garderobe. Der Weg führt Sie weiter in den gemütlichen, großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Südterrasse – ein idealer Ort, um den Garten zu genießen und die Ruhe der Umgebung zu erleben. Ebenfalls zur linken Seite gelangen Sie durch eine Schiebetür in die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten. Auch von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, was den Grundriss besonders praktisch und kommunikativ macht. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum beherbergt nicht nur die Haustechnik, sondern wird zusätzlich als Waschküche genutzt und bietet damit wertvollen Stauraum.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss: Alle Fenster sind bodentief und sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Im gesamten Haus sind zudem hochwertige, dreifach verglaste Fenster verbaut – ein Pluspunkt in Sachen Energieeffizienz, Wohnkomfort und Sicherheit.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafräume, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet und verfügt neben der komfortablen Fußbodenheizung über einen zusätzlichen Heizkörper.

Komfort wird im gesamten Haus großgeschrieben: Sämtliche Räume sind mit

elektrischen Außenjalousien versehen, die im Sommer für angenehme Verdunkelung sorgen und im Urlaub zusätzlichen Schutz bieten. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine moderne Be- und Entlüftungsanlage, die für ein angenehmes Raumklima und stets frische Luft sorgt – ein weiterer Vorteil für gesundes und energiesparendes Wohnen.

Ein Haus, das durch Energieeffizienz, Familienfreundlichkeit und eine durchdachte Ausstattung gleichermaßen begeistert.

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Ausstattung und Details

- 872 m² Eigenlandgrundstück
- 147 m² Wohnfläche (137 m² Nettowohnfläche + 20 m² überdachte Terrasse mit hälftiger Anrechnung)
- Baujahr 2015 (Viebrock) KFW55
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Wärmepumpe + Photovoltaik
- Dreifachverglasung
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 3 Schlafzimmer im OG
- Glasfaserinternet
- Carport

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Heidenau, einem charmanten Ort in der Nordheide, der sich durch seine familienfreundliche Infrastruktur und die Nähe zur Natur auszeichnet. Im Ort selbst finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Kindergarten, Grundschule, Bäcker sowie kleinere Geschäfte. Ein großer Supermarkt ist bereits fest eingeplant und wird voraussichtlich im Jahr 2027 eröffnen – eine weitere Aufwertung der Versorgungsmöglichkeiten direkt vor Ort.

Für weitergehende Einkäufe, Schulformen und eine noch breitere Auswahl an Freizeit- und Dienstleistungsangeboten erreichen Sie das nahegelegene Tostedt in wenigen Minuten. Hier finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm und komfortabel macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A1 gelangen Sie schnell und unkompliziert sowohl in Richtung Hamburg als auch Bremen. Damit ist Heidenau ein attraktiver Wohnort, der ländliche Ruhe mit bester Anbindung verbindet.

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 9.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25095034 - 21258 Heidenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com