

## Heidgraben

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Kaminofen und großem Garten in ruhiger Lage

Property ID: 25147003



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

**PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,05 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 711 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## At a glance

Property ID	25147003
Living Space	ca. 174,05 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	419.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	280.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property





Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus in massiver Bauweise präsentiert sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und liebevoll angelegtem Außenbereich. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 711 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Heidgraben und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> sowie insgesamt vier Zimmern genügend Platz für Paare und Familien, die komfortables Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der gepflegte Zustand auf. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einem gemütlichen Kaminofen, der nicht nur an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt, sondern auch stilistisches Highlight des Raumes ist. Angrenzend lädt der beheizbare Wintergarten ganzjährig zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Die moderne Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Neben einem Wannenbad im Erdgeschoss steht im Dachgeschoss ein weiteres Duschbad zur Verfügung, wodurch auch bei mehreren Haushaltsmitgliedern für Komfort gesorgt ist. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die integrierte Infrarotkabine, die ein besonderes Wellnesserlebnis im eigenen Zuhause ermöglicht. Elektrische Rollläden mit Automatik- und Astrosteuerung sowie Fliegengitter an den Fenstern des Wintergartens, tragen zusätzlich zum hohen Wohnkomfort bei. Im Außenbereich erwartet Sie ein idyllischer Garten mit Gartenhaus, gepflegtem Gartenteich und eigenem Wasserbrunnen zur Gartenbewässerung. Ein Carport mit angrenzendem Schuppen sowie zwei weitere Stellplätze runden das Angebot ab. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit reichlich Abstellfläche und Platz für weitere Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist, dass der Keller teilweise beheizt ist. Der vorhandene Hobbyraum wird derzeit als gemütlicher Kino- und Medienraum genutzt und schafft damit zusätzlichen Wohnkomfort und Raum für Freizeitgestaltung auf hohem Niveau. Zu den wesentlichen Modernisierungen gehören der Austausch der Fenster im Jahr 1998, neue Bodenbeläge aus Fliesen, Vinylparkett und Laminat im Jahr 2008 sowie der Einbau einer neuen Gaszentralheizung im Jahr 2023. Die ausgezeichnete Lage überzeugt mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Schule und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig profitieren Sie von der Ruhe einer gewachsenen Wohnsiedlung. Besonders praktisch ist der moderne, rund um die Uhr geöffnete Supermarkt im Ort, der mit über 8.000 Artikeln und innovativer 24/7-Zugangstechnik eine flexible und umfassende Nahversorgung direkt in Heidgraben ermöglicht.

Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## Details of amenities

- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
  - Kaminofen
  - Wintergarten beheizt
  - Wannenbad im Erdgeschoss
  - Duschbad im Dachgeschoss
  - Infrarotkabine
  - Fliegengitter
  - elektrische Rollläden mit Automatik- und Astrosteuerung
  - Carport mit Schuppen
  - Gartenhaus
  - Gartenteich
  - Gartenwasserbrunnen
  - Vollkeller
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 1998 Fenster getauscht
  - 2008 Böden erneuert
  - 2023 neue Gaszentralheizung

Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## All about the location

Heidgraben ist eine ideale Wohnlage für Familien, die eine harmonische Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Erreichbarkeit suchen. Heidgraben überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Umgebung. Die Gemeinde ist von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben, die vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien ermöglichen. Trotz der ländlichen Atmosphäre verfügt Heidgraben über eine exzellente Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Autobahn A23 ist nur wenige Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg. Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten vorhanden und bequem erreichbar. Des Weiteren steht ein Kindergarten und Kindertagesstätte im Ort zur Verfügung. Die Gemeinde Heidgraben sowie die umliegenden Orte verfügen über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind gut erreichbar. Besonders praktisch ist der moderne, rund um die Uhr geöffnete Supermarkt im Ort, der mit über 8.000 Artikeln und innovativer 24/7-Zugangstechnik eine flexible und umfassende Nahversorgung direkt in Heidgraben ermöglicht. Heidgraben und die umliegenden Gemeinden bieten eine Vielzahl von Freizeit- und Sportmöglichkeiten.



Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 280.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 25147003 - 25436 Heidgraben

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (district)

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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