

Neuenkirchen – Horneburg

Attention owner-occupiers and investors - ground-floor apartment on the Lühe river

Property ID: 25240011A



PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

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

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

At a glance

Property ID	25240011A
Living Space	ca. 73 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	2.5
Bathrooms	1
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	225.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 73 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	25.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.03.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

A first impression

After successful registration, you will immediately receive your login details and can enjoy the 360° tour at your leisure. Please understand that we require your contact details to protect the resident's security and privacy. The ground-floor apartment offered here is located in a multi-family building constructed in 2021 using solid construction methods. The building contains a total of eight beautiful apartments in a prime location on the Lühe River. The apartment offers approximately 73 square meters of living space, distributed across 2.5 rooms. Upon entering, you are greeted by a welcoming hallway with ample space for a stylish wardrobe and practical storage options. To the right, you will find the spacious bathroom, equipped with a high-quality, walk-in shower, a corner bathtub, a toilet, and a washbasin. There is also space for your washing machine. From the hallway, you can also access the roomy bedroom, which easily accommodates a bed, a wardrobe, and a chest of drawers, for example. Adjacent to the bedroom is a smaller room, ideally suited as an office or children's room. The small but well-equipped kitchen offers everything you need for cooking. For ultimate comfort, your cozy sofa invites you to relax and unwind. Two floor-to-ceiling windows flood the living area with light and also provide access to the southwest-facing, covered terrace. From here, you can enjoy your evenings in the glorious sunshine and relax right by the water. The entire apartment is equipped with high-quality technology, including underfloor heating, a ventilation system with heat recovery, and electric exterior blinds. A parking space and a bicycle shed complete the apartment. The monthly service charge is currently €266.26, of which €35.54 is paid into the maintenance reserve fund. Interested? For more information, please contact our office at +49 4161 70 49 48 0. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Details of amenities

- Fahrstuhl
- Solaranlage
- PKW-Stellplatz
- Überdachte Terrasse
- Blick aufs Wasser
- Vollbad (ebenerdige Dusche & Badewanne)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Einzelraumregelung
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalousien
- Energiestandard entspricht KfW-Effizienzhaus 55
- Fahrradschuppen
- Hochwertige Einbauküche
- Barrierearm

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

All about the location

In der beliebten Lage zwischen Buxtehude (7km) und Stade (14km) liegt der niedersächsische Flecken Horneburg. Hier befindet sich Ihr neues Zuhause in traumhafter Lage direkt an der Lühe.

Malerisch und idyllisch auf dem Geestrand - umgeben von Wald und Feldern ist Horneburg in den vergangenen Jahren zu einem äußerst beliebten Wohnort geworden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch verfügt der Ort über ein modernes und komplett neu saniertes Freibad. Der im Ortskern vorhandene Bahnhof verfügt über einen guten Anschluss an die S-Bahn und den Metronom.

Die Bundesstraße 73 führt am Rande von Horneburg vorbei und auch die Bundesautobahn 26 ist in kürzester Zeit zu erreichen.

Property ID: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2031.
Endenergiebedarf beträgt 25.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

ANSICHTEN: Zur Erstellung der 3D-Ansichten wurden mit Einverständnis die Originalpläne des Bauträgers verwendet. Die Zeichnungen und Ansichten dienen lediglich zu Werbezwecken, es wird keine Gewähr für eine mögliche nicht maßstabsgetreue / detailgetreue Darstellung übernommen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25240011A - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: stade@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com