

**Seevetal - Maschen**

# Exceptional detached house with unobstructed views in a prime location in Maschen-Horst

*Property ID: 25095032*

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.500 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

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

Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## At a glance

Property ID	25095032	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	2020	Condition of property	Like new
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space	Construction method	Timber frame
		Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	08.07.2035	Final energy consumption	56.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## The property



Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## A first impression

Please note: To process your inquiry via the portals, providing a telephone number where we can reach you during the day and/or evening is mandatory. You are also welcome to suggest a preferred time for a call. Inquiries without a telephone number cannot be considered. After downloading the property details, we will gladly provide you with a link to a virtual tour upon request, allowing you to get a first impression of the property. This nearly new detached house impresses with its idyllic location on the edge of a field and offers ample space for the whole family. Built on a plot of approximately 1,500 m<sup>2</sup>, the property offers a living area of around 188 m<sup>2</sup>, spread over the ground and upper floors. On the ground floor, you are welcomed by a pleasant entrance area leading directly into the hallway. To the left is a modern shower room, while to the right is a flexible room currently used as an office. Centrally located on the ground floor is the utility room with integrated, high-quality building technology and convenient access to the outside. The heart of the house is the bright, spacious living and dining area with a modern, open-plan kitchen and adjoining pantry. From here, you have direct access to the sunny south-facing terrace, which flows into the expansive garden – offering unobstructed views across the neighboring fields. The upper floor features three comfortable bedrooms and a high-quality bathroom with a walk-in shower and freestanding bathtub – a place to relax and unwind. A generous double carport with storage space is available for your vehicles, and a connection for a wallbox is already installed. Additional parking spaces are located directly in front. The property offers the advantages of a leasehold with an exceptionally long remaining term of currently 94 years. Furthermore, there is the option to extend the leasehold for another 99 years after its expiration – a significant benefit in terms of long-term planning security and investment protection. The ground rent is fairly structured and offers high predictability: it can be adjusted at intervals of 5, 10, or 15 years, as desired. A contractual cap ensures that no disproportionate increases are to be

expected. Currently, the interest rate is also fixed for a full 10 years. Particularly family-friendly: the ground rent decreases as soon as children live in the household – and the reduction increases with the number of children. Currently, one child lives in the house, resulting in an annual ground rent of €6,637.80. With several children, this amount decreases accordingly, making the property especially attractive for families.

**Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Details of amenities

- Baujahr 2020
- Ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1500 m<sup>2</sup> Pachtgrundstück
- 553,15 Euro Erbpacht monatlich
- Offene Küche mit Markengeräten
- Parkett
- 2 Badezimmer
- Gas-Brennwerttherme von Wolf
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarthermie-Anlage mit Heizungsunterstützung
- Doppelcarport ( Bj 2024 ) + Abstellraum

**Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## All about the location

Seevetal in Niedersachsen besticht als wachstumsstarke und familienfreundliche Gemeinde mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Metropole Hamburg. Die Region verbindet auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit urbaner Lebensqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnen. Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach hochwertigen Immobilien unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts, der durch nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine stabile Wirtschaftslage geprägt ist. Familien finden hier ein Umfeld, das sowohl Geborgenheit als auch vielfältige Perspektiven für die Zukunft verspricht.

Der Stadtteil Maschen fügt sich als besonders lebendiger und dennoch ruhiger Teil von Seevetal ein, der mit seiner sicheren und gepflegten Wohnlage überzeugt. Die Nähe zu Hamburg ermöglicht eine perfekte Balance zwischen entspanntem Vorstadtleben und urbaner Nähe, was vor allem für Familien einen unschätzbaren Mehrwert darstellt. Maschen zeichnet sich durch eine engagierte Gemeinschaft und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen aus, die Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommen. Die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils sorgt für ein modernes Wohnumfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Für Familien bietet Maschen ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von der Aktiven Schule Heureka Seevetal, nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Kindergärten bis hin zu Grundschulen in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen im gesamten Landkreis bequem erreichbar – dank direkter Busverbindungen mit Haltestellen unmittelbar in der Straße. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit der Bushaltestelle

Maschen, Hof Freschenhausen, die nur eine Minute entfernt liegt, erleichtert den Alltag zusätzlich erheblich. Auch die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Ärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was ein sicheres Gefühl für die ganze Familie schafft. Freizeitmöglichkeiten wie der nahegelegene Ev. Freizeitheim Reiherhorst oder die vielfältigen Spielplätze und Sportanlagen laden zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Grünen ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie ALDI Nord und REWE in angenehmer Reichweite zur Verfügung, sodass alle Bedürfnisse bequem erfüllt werden können.

In Maschen finden Familien somit ein rundum sorgloses Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität in idealer Weise vereint. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Erholung und urbaner Anbindung macht diesen Standort zu einem besonders wertvollen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftssichere Lebensgestaltung legen.

**Property ID: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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