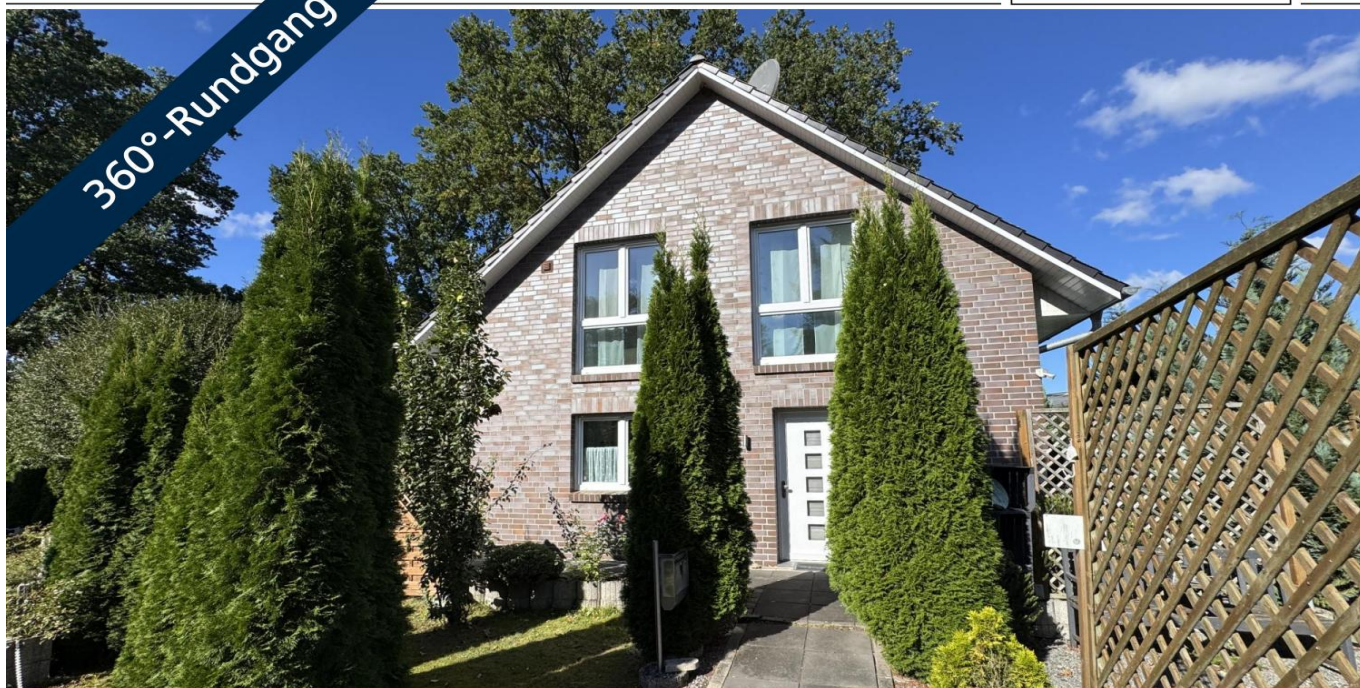


Heidenau

# Viebrockhaus! Living, arriving, feeling at home – the perfect home for the family

Property ID: 25095034

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 872 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

- 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: 25095034 - 21258 Heidenau

## At a glance

Property ID	25095034
Living Space	ca. 147 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2015
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	24.11.2035	Final energy consumption	24.30 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2015



Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property



Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





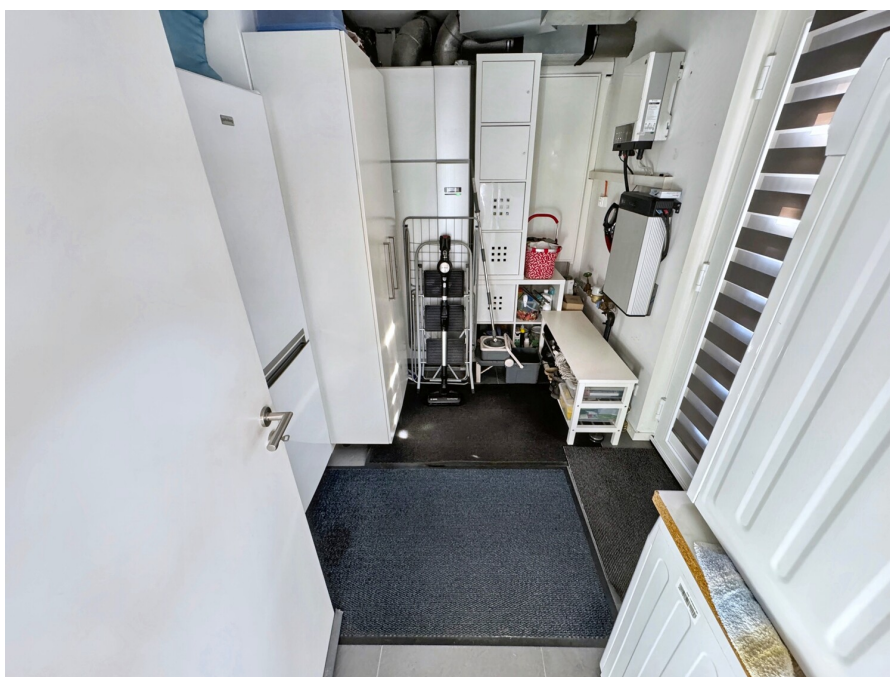
Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property



Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

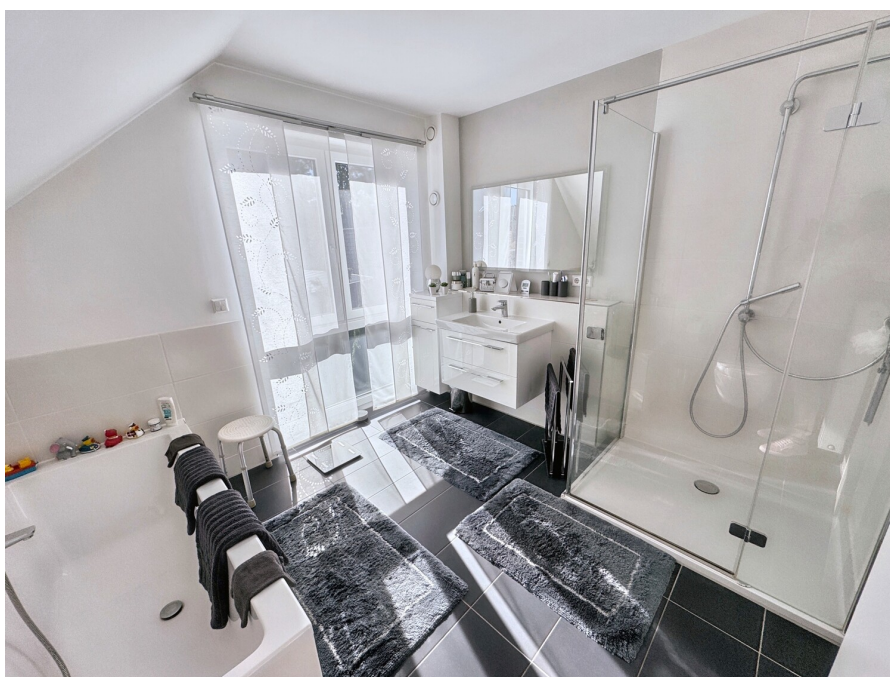
## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property



Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property



Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property





Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## The property



Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## 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: 25095034 - 21258 Heidenau

## A first impression

To help you prepare for a potential viewing, we will gladly provide you with a link to a virtual 360° tour upon request after you download the property details. This will allow you to get a detailed impression of the house beforehand. We intentionally schedule viewings only with prospective buyers who have already familiarized themselves with the location, size, and asking price. This ensures an efficient and focused process for everyone involved. This modern KfW-55 detached house, built in 2015 by the renowned company Viebrock from Harsefeld, is in excellent condition. With the exception of a few minor adjustments to suit your personal taste, it is ready for immediate occupancy. In addition to its energy efficiency, the house boasts a well-designed floor plan, perfectly suited for a family of four. On the ground floor, you are welcomed by a pleasant staircase. To the left, you will find a guest WC and a cloakroom cleverly concealed behind a sliding door. The path leads you further into the cozy, spacious living area with direct access to the covered south-facing terrace – an ideal spot to enjoy the garden and experience the tranquility of the surroundings. Also to the left, a sliding door opens into the modern fitted kitchen equipped with high-quality brand-name appliances. From here, you also have direct access to the terrace, making the layout particularly practical and conducive to socializing. The adjacent utility room not only houses the building's technical systems but also serves as a laundry room, providing valuable storage space. A special highlight on the ground floor: all windows are floor-to-ceiling, creating a light-filled atmosphere. High-quality, triple-glazed windows are installed throughout the house – a plus in terms of energy efficiency, living comfort, and security. Upstairs, you'll find three generously sized bedrooms offering flexible usage options – whether as children's rooms, an office, or guest rooms. The modern bathroom features a bathtub and shower and, in addition to comfortable underfloor heating, also has a radiator. Comfort is paramount throughout the entire house: all rooms are equipped with electric exterior blinds, providing pleasant blackout in the summer and additional protection during holidays. Furthermore, the house features a modern ventilation system that ensures a comfortable indoor climate and a constant supply of fresh air – another advantage for healthy and energy-efficient living. This house impresses with its energy efficiency, family-friendliness, and thoughtful design. The house will be available for occupancy on February 15, 2026.

Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## Details of amenities

- 872 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( 137 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche + 20 m<sup>2</sup> 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



Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## All about the location

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.

Property ID: 25095034 - 21258 Heidenau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25095034 - 21258 Heidenau

## 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)