

Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

# Luminosa casa multifamiliar en una propiedad espaciosa: su paraíso en una ubicación tranquila

Número de propiedad: 24240025



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 252 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## De un vistazo

Número de propiedad	24240025
Superficie habitable	ca. 252 m²
Habitaciones	10
Dormitorios	3
Baños	5
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 3 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	25.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	183.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1973



Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## La propiedad





Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## La propiedad



Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegensen – Sauensiek

## La propiedad





Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

## La propiedad





Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## La propiedad



Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## La propiedad





Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## La propiedad





Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegensen – Sauensiek

## La propiedad



Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## La propiedad



Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Una primera impresión

Esta propiedad, construida en 1973 y en continua renovación, se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 2000 m<sup>2</sup> en un entorno tranquilo y verde. Con una superficie habitable de aproximadamente 252 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para una familia o una convivencia multigeneracional. Cuenta con un total de 10 habitaciones (incluido el anexo alquilado), tres dormitorios y cinco baños. Entre sus elegantes características se incluyen una sauna, una piscina y tres garajes en el sótano. Un anexo independiente alquilado proporciona ingresos adicionales, lo que la convierte en una inversión rentable. El contrato de arrendamiento está en vigor desde el 1 de septiembre de 2021, sin plazo fijo, y la renta neta mensual es de 550,00 €. Los baños, recientemente renovados, se han equipado parcialmente con piedra natural y azulejos de alta calidad. Las nuevas ventanas de PVC garantizan una abundante luz natural. La calefacción de gas se reemplazó en 2023, al igual que la cocina equipada de la planta baja. El tejado plano se renovó en 2006. Un apartamento amueblado e independiente en la planta superior ofrece espacio adicional y numerosas posibilidades para una convivencia multigeneracional. El balcón y la terraza orientados al sur invitan a relajarse y disfrutar del sol. La orientación este-sur del balcón garantiza un aprovechamiento óptimo de la luz natural. Los dos apartamentos de la casa principal, de aproximadamente 81 m<sup>2</sup> cada uno, ofrecen diversas opciones de vivienda. Esta casa es ideal para familias o familias multigeneracionales que buscan tranquilidad, espacio y un mobiliario elegante. La amplia sala de estar, las modernas comodidades y el verde entorno hacen de esta propiedad una verdadera joya. Programe una visita hoy mismo y descubra el encanto de esta casa.



Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Detalles de los servicios

- Nutzungsmöglichkeit als Renditeobjekt oder auch Mehrgeneration durch 3 separierte Wohneinheiten
- vermieteter Anbau
- stilvoll eingerichtete Badezimmer mit Badewannen und Duschen
- Sauna
- Schwimmbad
- 3 Garagen
- Wochenendhaus
- Süd-Terrasse
- Süd/Ost-Balkon
- hochwertige Design-Bodenbeläge
- neue doppeltverglaste Kunststofffenster
- neue Gasheizung aus 2023
- Einbauküchen mit teilweise neuen E-Geräten
- großes idyllisches Grundstück

Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Todo sobre la ubicación

Wiegersen und Sauensiek, idyllisch gelegen im Landkreis Stade, bieten eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung an umliegende Städte. Die Nähe zu Hamburg und Buxtehude gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit über die Bundesstraßen B73 und A1. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Fachwerkhäusern, weitläufigen Obstplantagen und einer intakten Dorfgemeinschaft.

Infrastruktur und Versorgung sind bestens ausgebaut: Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind vor Ort vorhanden. Das Freizeitangebot ist vielfältig und umfasst zahlreiche Vereine sowie ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen, ideal für Naturfreunde und Sportbegeisterte. Kultur und Tradition werden durch regelmäßige Feste und Veranstaltungen in historischen Stätten wie dem Backhaus und der Windmühle gepflegt.

Die ländliche Lage ermöglicht naturnahe Erholung, Spaziergänge und Fahrradtouren. Die nahegelegenen Wälder, Seen und Flüsse bieten zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung, während die Elbe und Nordseeküste attraktive Ausflugsziele darstellen. In Wiegersen und Sauensiek genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Die ruhige Atmosphäre des Landlebens mit gleichzeitig guter Anbindung an städtische Zentren.

Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 183.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Número de propiedad: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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