

Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

Finca con potencial de expansión: espacio para nuevas perspectivas

Número de propiedad: 25240026



**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 14.304 m²**

Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

- 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: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

De un vistazo

Número de propiedad	25240026	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 210 m ²	Casa	Área de servicio
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	1991
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1903	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	350.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.11.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1903

Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

La propiedad



Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

Una primera impresión

Bienvenido a una atractiva casa de campo con numerosas posibilidades, con una generosa superficie habitable de aproximadamente 210 m² y una parcela excepcionalmente grande de aproximadamente 14.304 m². Ubicada a las afueras del pueblo, en un entorno natural, la casa combina las ventajas de la vida rural con una base sólida para conceptos de diseño creativos. La propiedad consta de seis habitaciones, ofreciendo amplio espacio para uso individual, ya sea como una espaciosa vivienda familiar, una vivienda multigeneracional o como espacio combinado de vivienda y trabajo. En la planta baja, el pasillo central conduce al espacioso salón, que se beneficia de una agradable luz natural gracias a sus grandes ventanales. La cocina equipada contigua está incluida en el precio de compra y constituye el centro de la vida diaria. Dos baños funcionales también se encuentran en esta planta, garantizando la comodidad incluso para familias numerosas. Las plantas superior y ático ofrecen potencial de ampliación, ofreciendo espacio para nuevas ideas de diseño. Aquí, podrá crear espacios adicionales para vivir o trabajar según su propia visión. El semisótano es ideal para almacenamiento y proporciona espacio adicional. Las características incluyen calefacción central moderna y una fosa séptica con un sistema moderno de tres cámaras, lo que garantiza un funcionamiento fluido en el día a día. En el exterior, hay un amplio granero y un establo. El terreno de pastoreo existente se puede adquirir por separado y ofrece diversos usos, como la cría de animales o como extensión para fines agrícolas. Un estanque idílico completa el conjunto y crea un ambiente especial. La caseta del jardín invita a disfrutar de diversas actividades de ocio o proyectos de bricolaje. El amplio jardín ofrece amplio espacio para relajarse, así como para crear parterres o huertos. Esta casa, que requiere reforma, le ofrece la excepcional oportunidad de diseñar una propiedad con gran potencial según su propia visión y crear así un hogar permanente en el campo. Aproveche los diversos espacios y dependencias según sus necesidades, ya sea para la cría de caballos o

animales pequeños, para sus aficiones o para fines agrícolas. La distribución equilibrada, combinada con el potencial de desarrollo de las reservas de expansión existentes, es especialmente destacable. Su ubicación a las afueras del pueblo ofrece oportunidades para vivir y disfrutar del ocio en plena naturaleza, a la vez que tiendas, escuelas y otros servicios se encuentran a poca distancia en coche. Si busca una finca espaciosa en un entorno rural y aprecia las posibilidades de diseño individual, esta propiedad podría ser perfecta para usted. Concierte una visita y compruebe usted mismo la versatilidad de esta finca.

Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

Detalles de los servicios

- Klärgrube 3-Kammer-System
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Ausbaureserve im Ober- und Dachgeschoss
- Scheune
- Stall
- Weide optional zu erwerben
- Teilkeller
- Teich
- Gartenhaus

Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

Todo sobre la ubicación

Freiburg (Elbe) besticht als idyllische Kleingemeinde, die mit ihrer ruhigen und sicheren Atmosphäre ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die stabile Gemeinschaft und das geringe Kriminalitätsniveau bieten eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Zusammenleben. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt die Stadt durch eine solide Infrastruktur, die insbesondere für Familien eine verlässliche medizinische Versorgung und grundlegende Bildungseinrichtungen bereithält. Die Nähe zu größeren Städten wie Stade erweitert die Möglichkeiten für weiterführende Angebote und bereichert den Alltag mit zusätzlichen kulturellen und sozialen Impulsen.

Die Umgebung von Freiburg (Elbe) entfaltet ihren besonderen Charme durch weitläufige Naturflächen und eine behutsam bewahrte ländliche Idylle, die Raum für Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Hier finden Familien einen sicheren Rückzugsort, der zugleich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung bereithält. Die Nähe zu naturnahen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder und Eltern gleichermaßen ein, die wertvolle Zeit im Freien zu genießen und gemeinsam aktiv zu sein.

Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Oberschule Nordkehdingen sind in nur etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung von der ersten Klasse bis zur weiterführenden Schule. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine liebevolle und fördernde Umgebung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, die in etwa 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag garantieren. Ergänzend sorgen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka und Netto, für eine komfortable Versorgung mit allem Notwendigen. Für die

Freizeitgestaltung stehen Sportanlagen und Vereinshäuser zur Verfügung, die in rund 17 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Freiburg, Allwörden (2 Minuten Fußweg) und Oederquart, Schinkelweg (16 Minuten Fußweg) gewährleistet, was Familien flexible Mobilität ermöglicht.

Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 350.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

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.

Número de propiedad: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com