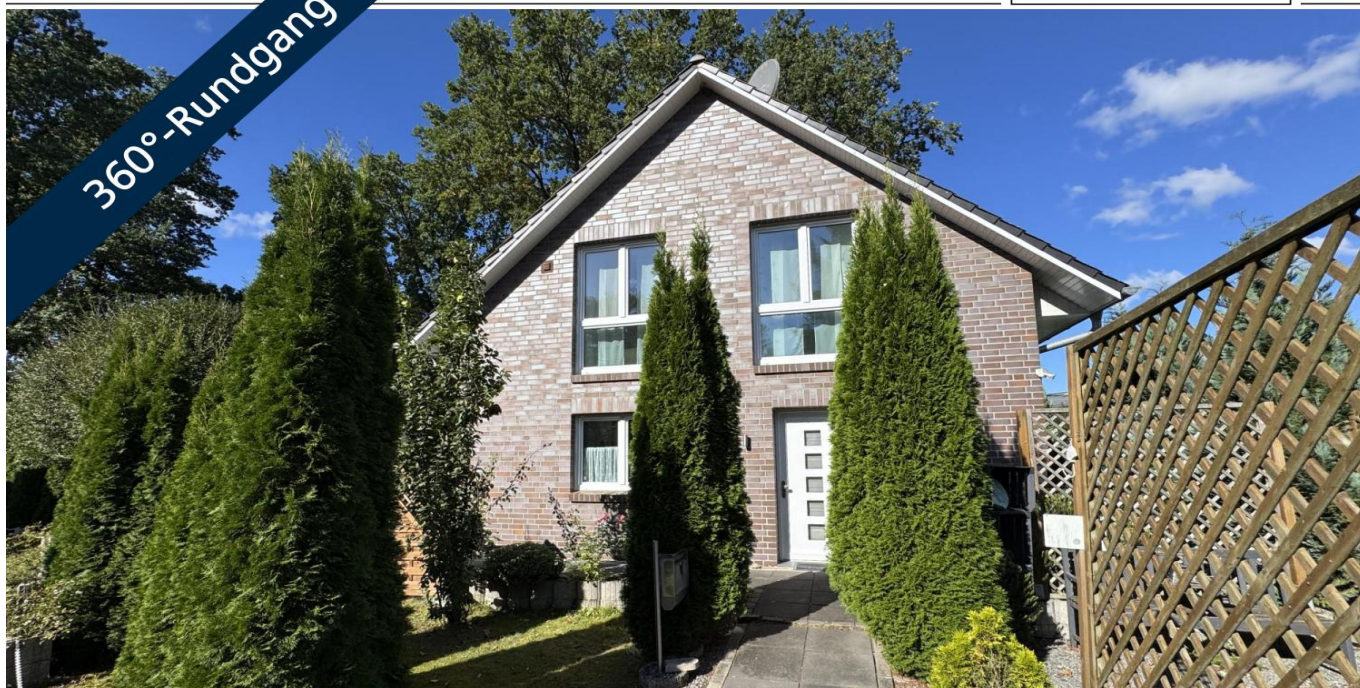


Heidenau

¡Viebrockhaus! Vivir, llegar, sentirse como en casa:
el hogar perfecto para la familia.

Número de propiedad: 25095034

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 872 m²

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

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

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

De un vistazo

Número de propiedad	25095034
Superficie habitable	ca. 147 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	24.11.2035	Consumo de energía final	24.30 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



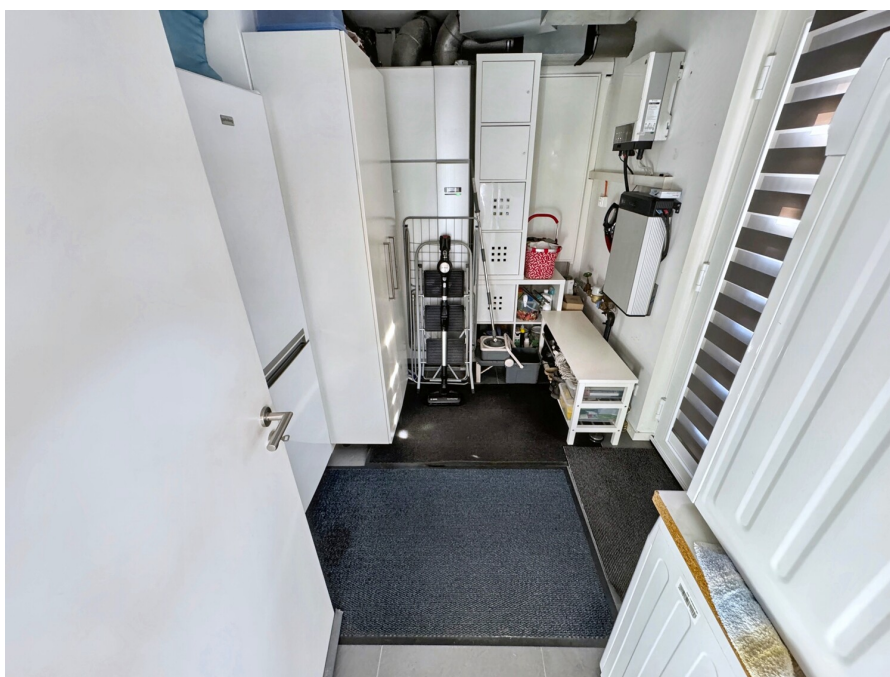
Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



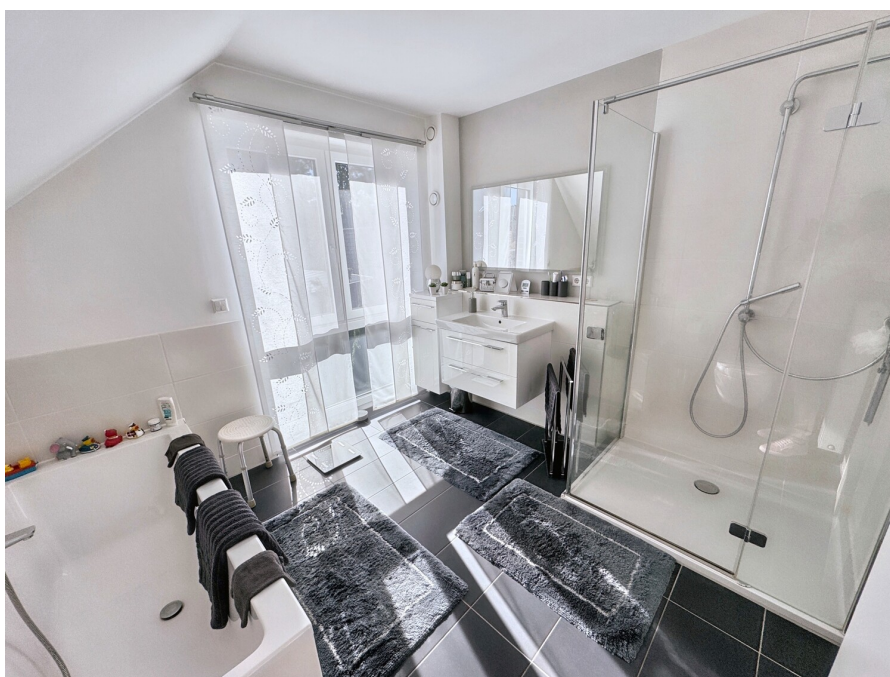
Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

La propiedad



Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

Una primera impresión

Para ayudarle a prepararse para una posible visita, con gusto le proporcionaremos un enlace a un tour virtual de 360° si lo solicita, después de descargar la información de la propiedad. Esto le permitirá obtener una visión detallada de la casa con antelación. Programamos las visitas intencionalmente solo con compradores potenciales que ya conocen la ubicación, el tamaño y el precio de venta. Esto garantiza un proceso eficiente y centrado en todos los involucrados. Esta moderna casa unifamiliar KfW-55, construida en 2015 por la reconocida empresa Viebrock de Harsefeld, se encuentra en excelentes condiciones. Salvo algunas pequeñas modificaciones para adaptarla a su gusto personal, está lista para su ocupación inmediata. Además de su eficiencia energética, la casa cuenta con una distribución bien diseñada, ideal para una familia de cuatro. En la planta baja, le da la bienvenida una agradable escalera. A la izquierda, encontrará un aseo de invitados y un guardarropa ingeniosamente oculto tras una puerta corredera. El camino conduce a la acogedora y espaciosa sala de estar con acceso directo a la terraza cubierta orientada al sur, un lugar ideal para disfrutar del jardín y la tranquilidad del entorno. A la izquierda, una puerta corredera da paso a la moderna cocina equipada con electrodomésticos de alta calidad. Desde aquí, también se accede directamente a la terraza, lo que hace que la distribución sea especialmente práctica y propicia para socializar. El lavadero adyacente no solo alberga los sistemas técnicos del edificio, sino que también sirve como lavadero, ofreciendo un valioso espacio de almacenamiento. Un punto destacado en la planta baja: todas las ventanas son de suelo a techo, creando un ambiente luminoso. Toda la casa cuenta con ventanas de triple acristalamiento de alta calidad, una ventaja en términos de eficiencia energética, confort y seguridad. En la planta superior, encontrará tres dormitorios de generosas dimensiones que ofrecen opciones de uso flexibles, ya sea como habitaciones infantiles, despacho o habitaciones de invitados. El moderno baño cuenta con bañera y ducha y, además de una cómoda calefacción por suelo radiante, también cuenta con un radiador. La comodidad es primordial en toda la casa: todas las habitaciones están equipadas con persianas exteriores eléctricas, que proporcionan un agradable oscurecimiento en verano y protección adicional durante las vacaciones. Además, la casa cuenta con un moderno sistema de ventilación que garantiza un clima interior confortable y un suministro constante de aire fresco, otra ventaja para una vida saludable y energéticamente eficiente. Esta casa impresiona por su eficiencia energética, su ambiente familiar y su cuidado diseño. La casa estará disponible para su ocupación el 15 de febrero de 2026.

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

Detalles de los servicios

- 872 m² Eigenlandgrundstück
- 147 m² Wohnfläche (137 m² Nettowohnfläche + 20 m² 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

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25095034 - 21258 Heidenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com