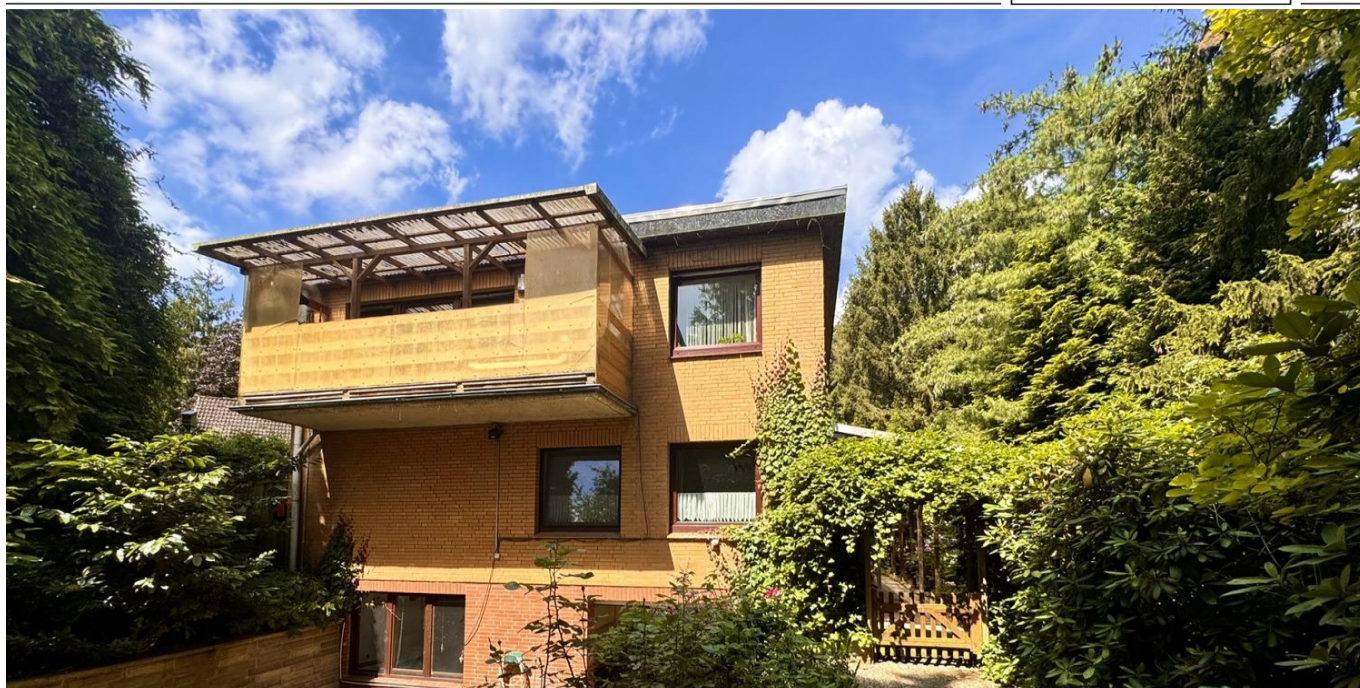


Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Maison multifamiliale lumineuse sur une propriété spacieuse - votre paradis dans un endroit paisible

CODE DU BIEN: 24240025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 252 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m²

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24240025
Surface habitable	ca. 252 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	3
Salles de bains	5
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	183.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La propriété



CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Une première impression

Cette propriété, construite en 1973 et rénovée à plusieurs reprises, se situe sur un terrain spacieux d'environ 2 000 m² dans un cadre verdoyant et paisible. Avec une surface habitable d'environ 252 m², la maison offre un espace généreux pour une famille ou un foyer multigénérationnel. Elle comprend 10 pièces au total (annexe louée incluse), dont trois chambres et cinq salles de bains. Parmi ses atouts, on compte un sauna, une piscine et trois garages en sous-sol. L'annexe louée, indépendante, génère un revenu supplémentaire, faisant de cette propriété un investissement judicieux. Le bail, en vigueur depuis le 1er septembre 2021, est à durée indéterminée et le loyer mensuel net s'élève à 550 €. Les salles de bains, récemment rénovées, sont partiellement revêtues de pierre naturelle et de carrelage de haute qualité. Les nouvelles fenêtres en PVC assurent une belle luminosité naturelle. Le système de chauffage au gaz et la cuisine équipée du rez-de-chaussée ont été remplacés en 2023. La toiture plate a été refaite en 2006. Un appartement meublé et indépendant à l'étage offre un espace de vie supplémentaire et de nombreuses possibilités pour une famille multigénérationnelle. Le balcon et la terrasse exposés plein sud invitent à la détente et aux bains de soleil. L'orientation est-sud du balcon garantit une luminosité naturelle optimale. Les deux appartements de la maison principale, d'environ 81 m² chacun, offrent diverses possibilités d'aménagement. Cette maison est idéale pour une famille ou une famille multigénérationnelle en quête de calme, d'espace et d'un mobilier élégant. Son généreux espace de vie, ses équipements modernes et son environnement verdoyant font de cette propriété un véritable bijou. Planifiez une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même le charme de cette maison.

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 183.40 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: stade@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com