

Seevetal - Maschen

# Maison individuelle d'exception offrant une vue imprenable dans un emplacement privilégié à Maschen-Horst

CODE DU BIEN: 25095032

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

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

**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25095032                                |
| Surface habitable      | ca. 185 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 5                                       |
| Chambres à coucher     | 4                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 2020                                    |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 698.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                         |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 56.76 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2020                                        |



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

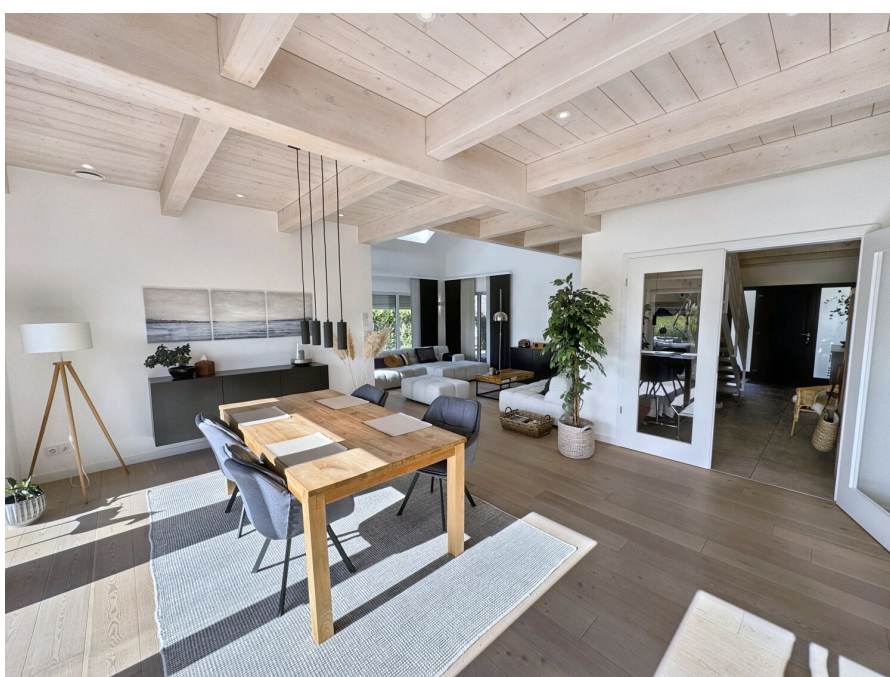
## La propriété





**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## La propriété





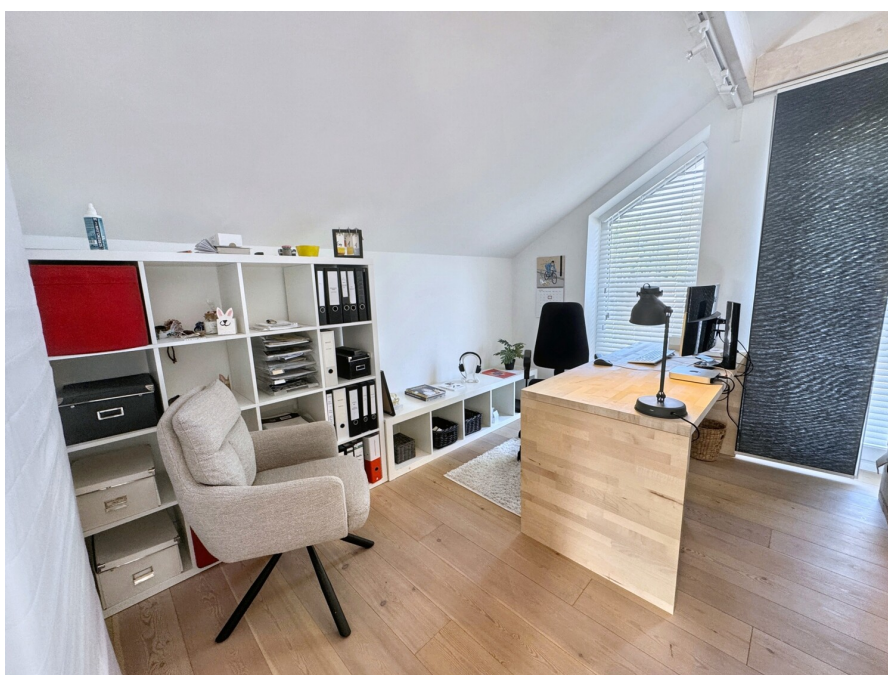
**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Une première impression

Veillez noter : pour traiter votre demande via les portails, il est obligatoire de fournir un numéro de téléphone où nous pouvons vous joindre en journée et/ou en soirée. Vous pouvez également nous indiquer vos préférences horaires pour un appel. Les demandes sans numéro de téléphone ne pourront pas être prises en compte. Après avoir téléchargé la fiche descriptive du bien, nous vous fournirons avec plaisir, sur demande, un lien vers une visite virtuelle vous permettant de découvrir la propriété. Cette maison individuelle quasi neuve séduit par son emplacement idyllique en bordure de champ et offre un espace généreux pour toute la famille. Construite sur un terrain d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, la propriété offre une surface habitable d'environ 188 m<sup>2</sup>, répartie sur le rez-de-chaussée et l'étage. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée accueillant mène directement au couloir. À gauche se trouve une salle de douche moderne, et à droite une pièce modulable actuellement aménagée en bureau. Au centre du rez-de-chaussée se trouve la buanderie, équipée de technologies intégrées de haute qualité et bénéficiant d'un accès direct à l'extérieur. Le cœur de la maison est un espace de vie lumineux et spacieux comprenant un séjour/salle à manger, une cuisine américaine moderne et un cellier attenant. De là, vous accédez directement à une terrasse ensoleillée exposée plein sud, qui se prolonge sur un vaste jardin offrant une vue imprenable sur les champs environnants. À l'étage, vous trouverez trois chambres confortables et une salle de bains haut de gamme avec douche à l'italienne et baignoire îlot, un véritable havre de paix pour se détendre. Un double abri voiture spacieux avec espace de rangement est à votre disposition, et une prise pour borne de recharge murale est déjà installée. Des places de parking supplémentaires se trouvent juste devant la maison. La propriété bénéficie d'un bail emphytéotique d'une durée résiduelle exceptionnellement longue de 94 ans. De plus, il est possible de prolonger ce bail de 99 ans supplémentaires à son expiration, un atout majeur pour la sécurité de votre planification à long terme et la protection de votre investissement. Le loyer foncier est structuré de manière avantageuse et offre une grande prévisibilité : il peut être ajusté par intervalles de 5, 10 ou 15 ans, selon vos besoins. Un plafonnement contractuel garantit l'absence d'augmentations disproportionnées. Actuellement, le taux d'intérêt est fixe pendant 10 ans. Particulièrement avantageux pour les familles : le loyer foncier diminue dès l'arrivée d'enfants au foyer, et la réduction est proportionnelle au nombre d'enfants. Actuellement, la maison abrite un enfant, ce qui représente un loyer foncier annuel de 6 637,80 €. Avec plusieurs enfants, ce montant diminuera en conséquence, rendant ce bien particulièrement attractif pour les familles.

**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Détails des commodités

- Baujahr 2020
- Ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1500 m<sup>2</sup> Pachtgrundstück
- 553,15 Euro Erbpacht monatlich
- Offene Küche mit Markengeräten
- Parkett
- 2 Badezimmer
- Gas-Brennwerttherme von Wolf
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarthermie-Anlage mit Heizungsunterstützung
- Doppelcarport ( Bj 2024 ) + Abstellraum

**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Tout sur l'emplacement

Seevetal in Niedersachsen besticht als wachstumsstarke und familienfreundliche Gemeinde mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Metropole Hamburg. Die Region verbindet auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit urbaner Lebensqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnen. Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach hochwertigen Immobilien unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts, der durch nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine stabile Wirtschaftslage geprägt ist. Familien finden hier ein Umfeld, das sowohl Geborgenheit als auch vielfältige Perspektiven für die Zukunft verspricht.

Der Stadtteil Maschen fügt sich als besonders lebendiger und dennoch ruhiger Teil von Seevetal ein, der mit seiner sicheren und gepflegten Wohnlage überzeugt. Die Nähe zu Hamburg ermöglicht eine perfekte Balance zwischen entspanntem Vorstadtleben und urbaner Nähe, was vor allem für Familien einen unschätzbaren Mehrwert darstellt. Maschen zeichnet sich durch eine engagierte Gemeinschaft und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen aus, die Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommen. Die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils sorgt für ein modernes Wohnumfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Für Familien bietet Maschen ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von der Aktiven Schule Heureka Seevetal, nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Kindergärten bis hin zu Grundschulen in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen im gesamten Landkreis bequem erreichbar – dank direkter Busverbindungen mit Haltestellen unmittelbar in der Straße. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit der Bushaltestelle Maschen, Hof Freschenhausen, die nur eine Minute entfernt liegt, erleichtert den Alltag zusätzlich erheblich. Auch die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Ärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was ein sicheres Gefühl für die ganze Familie schafft. Freizeitmöglichkeiten wie der nahegelegene Ev. Freizeitheim Reiherhorst oder die vielfältigen Spielplätze und Sportanlagen laden zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Grünen ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie ALDI Nord und REWE in angenehmer Reichweite zur Verfügung, sodass alle Bedürfnisse bequem erfüllt werden können.

In Maschen finden Familien somit ein rundum sorgloses Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität in idealer Weise vereint. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Erholung und urbaner Anbindung macht diesen



**Standort zu einem besonders wertvollen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsichere Lebensgestaltung legen.**

**CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 56.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Contact

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

**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)**

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

---

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