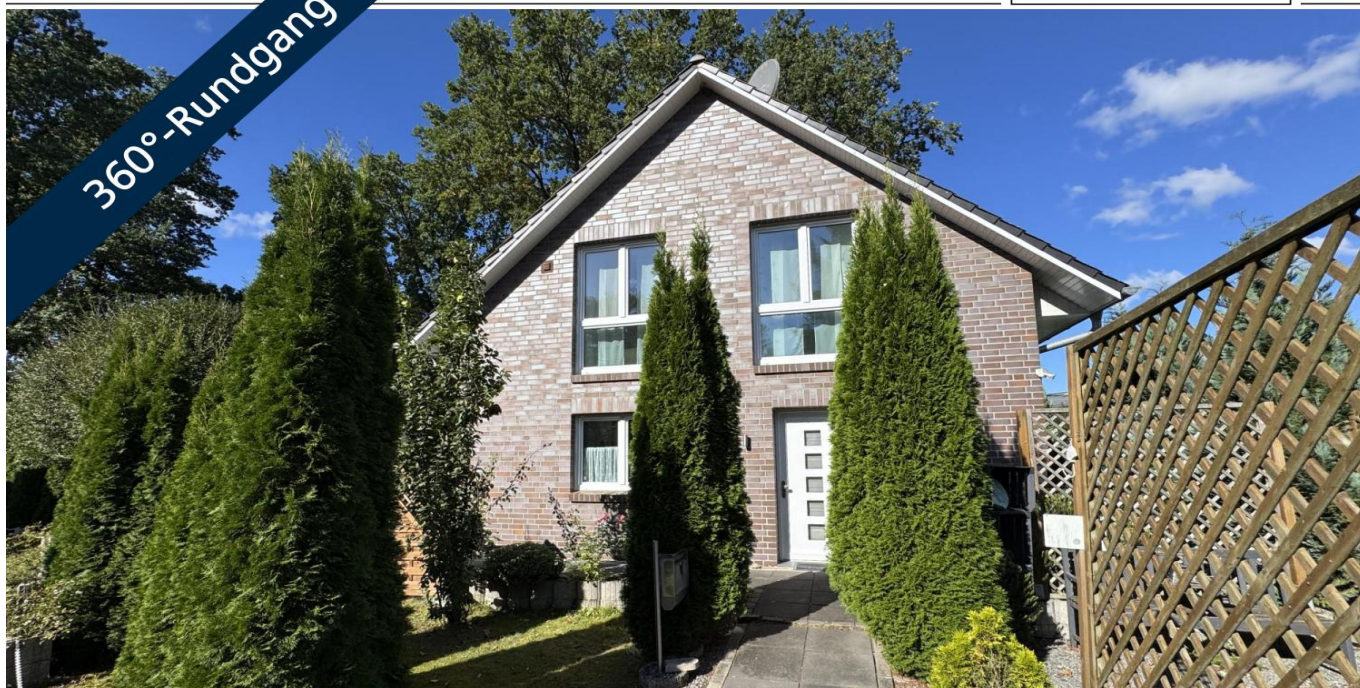


Heidenau

Viebrockhaus ! Vivre, arriver, se sentir chez soi – la maison idéale pour la famille

CODE DU BIEN: 25095034

360°-Rundgang

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 872 m²

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

- 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: 25095034 - 21258 Heidenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25095034
Surface habitable	ca. 147 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	24.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



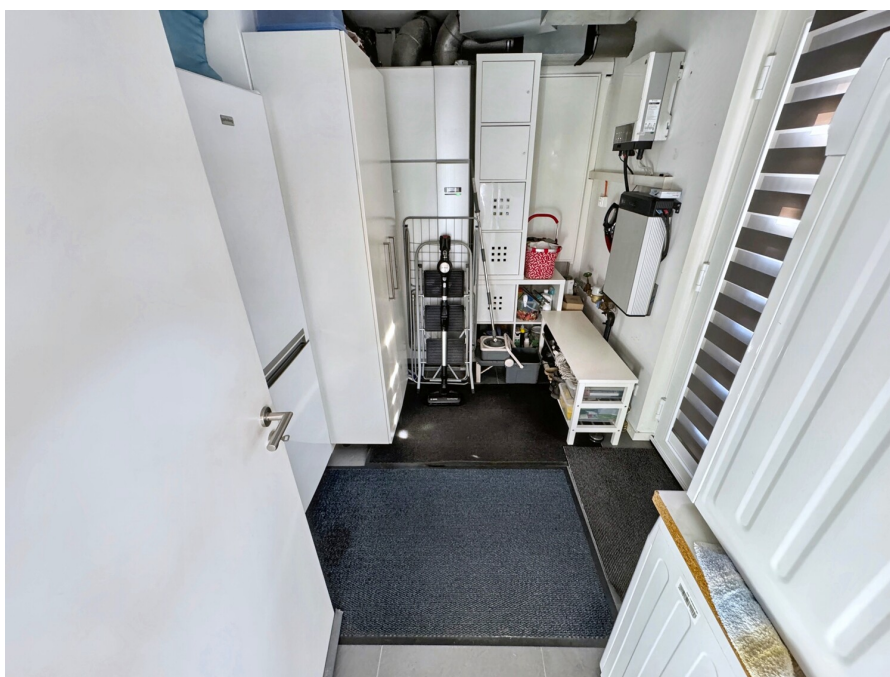
CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



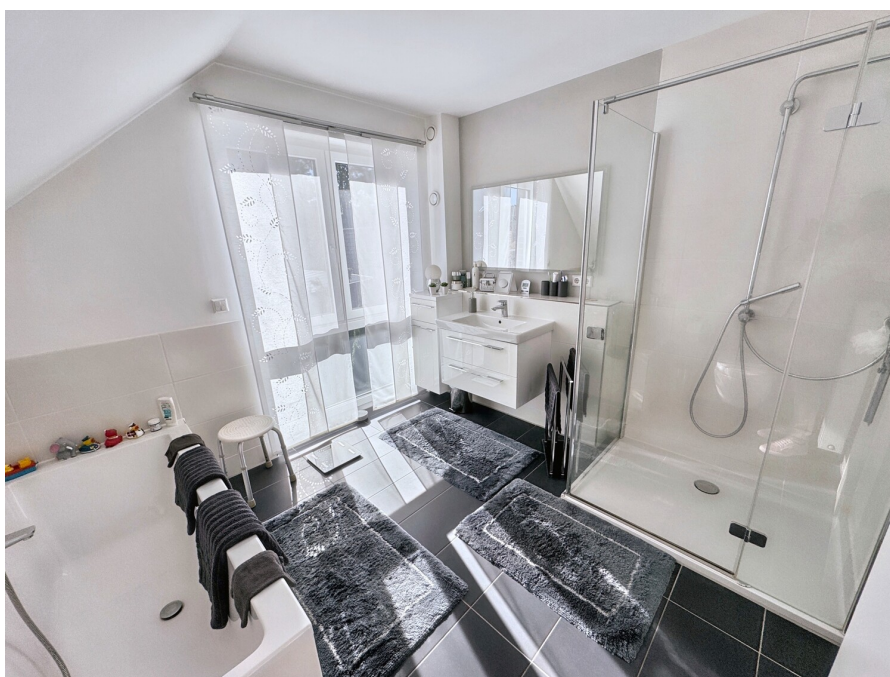
CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

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: 25095034 - 21258 Heidenau

Une première impression

Pour vous aider à préparer une éventuelle visite, nous vous fournissons avec plaisir, sur simple demande après le téléchargement de la fiche descriptive du bien, un lien vers une visite virtuelle à 360°. Vous pourrez ainsi vous faire une idée précise de la maison au préalable. Nous organisons les visites uniquement avec les acheteurs potentiels qui se sont déjà renseignés sur la localisation, la superficie et le prix demandé. Ceci garantit un processus efficace et ciblé pour tous. Cette maison individuelle moderne KfW-55, construite en 2015 par le constructeur renommé Viebrock de Harsefeld, est en excellent état. Hormis quelques ajustements mineurs pour l'adapter à vos goûts, elle est habitable immédiatement. Outre son efficacité énergétique, la maison bénéficie d'un agencement bien pensé, idéal pour une famille de quatre personnes. Au rez-de-chaussée, un bel escalier vous accueille. Sur la gauche, vous trouverez des toilettes invités et un vestiaire astucieusement dissimulé derrière une porte coulissante. Le chemin mène à un espace de vie spacieux et chaleureux, donnant directement sur une terrasse couverte exposée plein sud – un endroit idéal pour profiter du jardin et du calme environnant. Sur la gauche, une porte coulissante ouvre sur une cuisine moderne équipée d'électroménagers haut de gamme de grandes marques. De là, vous accédez également directement à la terrasse, ce qui rend l'agencement particulièrement pratique et convivial. La buanderie attenante abrite les installations techniques du bâtiment et offre un espace de rangement précieux. Au rez-de-chaussée, les baies vitrées du sol au plafond inondent les pièces de lumière. Des fenêtres à triple vitrage de haute qualité sont installées dans toute la maison – un atout majeur en termes d'efficacité énergétique, de confort et de sécurité. À l'étage, trois chambres spacieuses offrent de nombreuses possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. La salle de bains moderne est équipée d'une baignoire et d'une douche, ainsi que d'un chauffage au sol et d'un radiateur. Le confort est primordial dans toute la maison : toutes les pièces sont équipées de stores extérieurs électriques, assurant une occultation optimale en été et une protection supplémentaire pendant les vacances. De plus, la maison dispose d'un système de ventilation moderne garantissant un climat intérieur agréable et un renouvellement constant de l'air – un atout supplémentaire pour un mode de vie sain et écoénergétique. Cette maison séduit par son efficacité énergétique, son aspect familial et sa conception bien pensée. Elle sera disponible à partir du 15 février 2026.

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

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

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

www.von-poll.com