

Horneburg

# Modernes Familienhaus mit Gartenparadies, Garage und Kamin

????????? ??????????: 26240001



???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 202 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 737 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26240001 - 21640 Horneburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ??? ??????

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ???????? ????????? | 26240001            |
| ???????????        | ca. 202 m²          |
| ????? ??????       | ???????????????     |
| ????????           | 5                   |
| ?????????          | 2                   |
| ???? ????????????  | 2010                |
| ????? ???????????? | 1 x ????????????    |
|                    | ????? ????????????, |
|                    | 1 x ????????        |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ???? ???????         | 625.000 EUR           |
| ?????                | ???????????           |
|                      | ???????????????       |
| ???????????          | Käuferprovision       |
|                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | MwSt.) des            |
|                      | beurkundeten          |
|                      | Kaufpreises           |
| ???? ??????????????  | 2019                  |
| ?????????            | ???????               |
| ?????????????        |                       |
| ???????????????????? | ca. 42 m²             |
| ??????               |                       |
| ???????              | ????????, WC          |
|                      | ?????????????, ?????, |
|                      | ?????,                |
|                      | ????????????????      |
|                      | ?????????             |

??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>???????????                                               | 43.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 15.10.2035                              | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | A             |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2010          |



??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ??????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ???????





??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ???????





??????? ???????? : 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ???????? : 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????



???????? ???????? : 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ???????? : 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????



??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





???????? ?????????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ???????? : 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

?? ????????





??????? ?????????: 26240001 - 21640 Horneburg

??? ?????? ?????????

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie umgehend Ihre Zugangsdaten & können in aller Ruhe die 360°-Tour genießen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir um die Sicherheit & Privatsphäre des Bewohners zu wahren, Ihre Kontaktdaten benötigen.

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2010, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 737 m<sup>2</sup> präsentiert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern bietet das Objekt Raum für vielfältige Wohnkonzepte und individuelle Lebensstile. Die gehobene Ausstattungsqualität sowie regelmäßig durchgeführte Modernisierungen – zuletzt 2019 – garantieren einen zeitgemäßen und ansprechenden Wohnkomfort.

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage in zweiter Reihe, was Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld schafft. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem einladenden Ambiente. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit Kamin, der für gemütliche Abende sorgt. Die moderne Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Geräten und viel Arbeitsfläche – ideal für Kochbegeisterte. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein großzügiges Vollbad sowie ein Gäste-WC. Für zusätzlichen Komfort sorgt im Hauswirtschaftsraum der separate Außenzugang. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über ein begehbares Ankleidezimmer/Kleiderschrank, der viel Stauraum und Komfort schafft. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene ein großzügiges und lichtdurchflutetes Kinderzimmer.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer und ein Duschbad. Durch die geschickte Raumaufteilung bietet das Haus sowohl Paaren als auch Familien optimale Wohnbedingungen. Zusätzlichen Stauraum bieten Abseiten sowie ein ausgebauter Spitzboden als Abstellfläche.

Sowohl funktional als auch optisch überzeugt die Immobilie durch zahlreiche Ausstattungsdetails: Die moderne Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Dreifachverglaste, einbruchgesicherte Fenster mit elektrischen Außenjalousien, teilweise ergänzt durch Fliegenschutzgitter, garantieren Sicherheit und hohen Wohnkomfort. Ein Glasfaseranschluss sichert schnelles Internet für Homeoffice und Freizeit.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören zwei offene und moderne

Einbauküchen – sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss. Die überdachte Terrasse mit elektrischer Markise eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung in den Sommermonaten. Eine Garage mit elektrischem Rolltor, das sich auch zum Garten hin öffnen lässt, bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Im Garten unterstreicht eine Natursteinmauer das hochwertige Ambiente, während ein Gartenhaus zusätzlichen Raum für Geräte schafft. Die vorhandene Drainage unterstützt eine optimale Grundstückspflege.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein installiertes Kamerasystem. Die Immobilie ist umfassend durchdacht und bereit für den sofortigen Einzug.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, die umfangreiche Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Details dieses attraktiven Angebots.



??????? ?????????: 26240001 - 21640 Horneburg

???????????????? ???? ?????????

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Zwei offene und moderne Einbauküchen
- Garage mit elektr. Rolltor (zum Garten öffnenbar)
- HWR mit Außenzugang
- Überdachte Terrasse mit elektr. Markise
- Dreifachverglaste- und einbruchgesicherte Fenster
- Vollbad im EG
- Duschbad im OG
- Natursteinmauer im Garten
- Glasfaseranschluss
- Elektr. Außenjalousien
- Drainage
- Teilw. Fliegenschutzgitter
- Begehbare Ankleidezimmer/Kleiderschrank
- Kamerasystem
- Gartenhaus
- Lage in 2. Reihe
- Kamin
- Gäste-WC
- Abseiten als Stauraum
- Spitzboden als Abstellfläche

??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

??? ??? ??? ??????????

In der beliebten Lage zwischen Buxtehude (7km) und Stade (14km) liegt der niedersächsische Flecken Horneburg. Hier befindet sich Ihr neues Traumhaus in einer ruhigen Wohnlage in zweiter Reihe.

Zentral, malerisch und idyllisch auf dem Geestrand - umgeben von Wald und Feldern ist Horneburg in den vergangenen Jahren zu einem äußerst beliebten Wohnort geworden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten zu erreichen. Auch verfügt der Ort über ein modernes und komplett neu saniertes Freibad.

Der im Ortskern vorhandene Bahnhof, der fußläufig erreichbar ist, verfügt über einen guten Anschluss an die S-Bahn und den Metronom.

Die Bundesstraße 73 führt am Rande von Horneburg vorbei und auch die Bundesautobahn 26 ist in kürzester Zeit zu erreichen.



??????? : 26240001 - 21640 Horneburg

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 43.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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.

??????? ???????: 26240001 - 21640 Horneburg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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