

Seevetal - Maschen

Εξαιρετική μονοκατοικία με ανεμπόδιστη θέα σε προνομιακή τοποθεσία στο Maschen-Horst

Αριθμός ακινήτου: 25095032

360°-Rundgang



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 698.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 185 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.500 m²

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25095032	Τιμή αγοράς	698.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 185 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2024
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών
Έτος κατασκευής	2020		
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	56.76 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2020

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Μια πρώτη εντύπωση

Σημείωση: Για να επεξεργαστούμε το ερώτημά σας μέσω των πυλών, είναι υποχρεωτική η παροχή ενός αριθμού τηλεφώνου στον οποίο μπορούμε να επικοινωνήσουμε μαζί σας κατά τη διάρκεια της ημέρας ή/και του βράδυ. Μπορείτε επίσης να προτείνετε μια προτιμώμενη ώρα για μια κλήση. Ερωτήσεις χωρίς αριθμό τηλεφώνου δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη. Αφού κατεβάσετε τα στοιχεία του ακινήτου, θα σας παρέχουμε με χαρά έναν σύνδεσμο για μια εικονική περιήγηση κατόπιν αιτήματος, επιτρέποντάς σας να σχηματίσετε μια πρώτη εντύπωση για το ακίνητο. Αυτή η σχεδόν νεόδμητη μονοκατοικία εντυπωσιάζει με την ειδυλλιακή της τοποθεσία στην άκρη ενός χωραφιού και προσφέρει άφθονο χώρο για όλη την οικογένεια. Χτισμένη σε οικόπεδο περίπου 1.500 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει χώρο διαβίωσης περίπου 188 τ.μ., που εκτείνεται στο ισόγειο και τους επάνω ορόφους. Στο ισόγειο, σας υποδέχεται ένας ευχάριστος χώρος εισόδου που οδηγεί απευθείας στο διάδρομο. Στα αριστερά βρίσκεται ένα μοντέρνο ντους, ενώ στα δεξιά βρίσκεται ένα ευέλικτο δωμάτιο που χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως γραφείο. Σε κεντρική τοποθεσία στο ισόγειο βρίσκεται το βοηθητικό δωμάτιο με ενσωματωμένη, υψηλής ποιότητας τεχνολογία κτιρίου και εύκολη πρόσβαση στον εξωτερικό χώρο. Η καρδιά του σπιτιού είναι το φωτεινό, ευρύχωρο σαλόνι και τραπεζαρία με μια μοντέρνα, ανοιχτή κουζίνα και ένα παρακείμενο ντουλάπι. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στην ηλιόλουστη βεράντα με νότιο προσανατολισμό, η οποία εκτείνεται στον εκτεταμένο κήπο - προσφέροντας ανεμπόδιστη θέα στα γειτονικά χωράφια. Ο επάνω όροφος διαθέτει τρία άνετα υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο υψηλής ποιότητας με καμπίνα ντους και ανεξάρτητη μπανιέρα - ένα μέρος για χαλάρωση και ξεκούραση. Ένα μεγάλο διπλό στέγαστρο με αποθηκευτικό χώρο είναι διαθέσιμο για τα οχήματά σας, ενώ έχει ήδη εγκατασταθεί σύνδεση για επιτοίχιο κουτί. Πρόσθετες θέσεις στάθμευσης βρίσκονται ακριβώς μπροστά. Το ακίνητο προσφέρει τα πλεονεκτήματα μιας μίσθωσης με εξαιρετικά μεγάλη υπολειπόμενη

διάρκεια, η οποία σήμερα ανέρχεται στα 94 χρόνια. Επιπλέον, υπάρχει η δυνατότητα παράτασης της μίσθωσης για άλλα 99 χρόνια μετά τη λήξη της - ένα σημαντικό πλεονέκτημα όσον αφορά την ασφάλεια μακροπρόθεσμου σχεδιασμού και την προστασία των επενδύσεων. Το ενοίκιο γης είναι αρκετά δομημένο και προσφέρει υψηλή προβλεψιμότητα: μπορεί να προσαρμόζεται σε διαστήματα 5, 10 ή 15 ετών, όπως επιθυμείτε. Ένα συμβατικό όριο διασφαλίζει ότι δεν αναμένονται δυσανάλογες αυξήσεις. Προς το παρόν, το επιτόκιο είναι επίσης σταθερό για 10 ολόκληρα χρόνια. Ιδιαίτερα φιλικό προς τις οικογένειες: το ενοίκιο γης μειώνεται μόλις τα παιδιά εγκατασταθούν στο νοικοκυριό - και η μείωση αυξάνεται με τον αριθμό των παιδιών. Προς το παρόν, ένα παιδί ζει στο σπίτι, με αποτέλεσμα ένα ετήσιο ενοίκιο γης να ανέρχεται σε 6.637,80 €. Με πολλά παιδιά, αυτό το ποσό μειώνεται ανάλογα, καθιστώντας το ακίνητο ιδιαίτερα ελκυστικό για οικογένειες.

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Baujahr 2020
- Ca. 184 m² Wohnfläche
- 1500 m² 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

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Όλα για την τοποθεσία

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 zukunftssichere Lebensgestaltung legen.

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.76 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com