

## Heidenau

Viebrockhaus! ??????, ??????????, ?????????? ???  
??? ?????? ??? – ?? ?????? ?????? ??? ???  
??????????????

????????? ??????????: 25095034

360°-Rundgang



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 147 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 872 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25095034 - 21258 Heidenau

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

???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25095034	???? ?????	549.000 EUR
???????????	ca. 147 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????		???????????????
????????	4	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ?????????	3		
?????????	1		
???? ????????????	2015	???????? ?????????????	???????
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	????????	????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25095034 - 21258 Heidenau

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

???? ???????????	??????????????	????????????????	VERBRAUCH
?????????????	24.11.2035	????????????	
????????????????		??????	24.30 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
???? ???????????	?????? ????????????	??????????	A+
	???? / ?????	????????????	
		??????????	
		???? ???????????	2015
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	



???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????





???????? ??????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????





???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????



???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ????????





???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????





???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????



???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????





???????? ?????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ???????



???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ????????





???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????



???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ????????





???????? ??: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ???????



???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????





???????? ?????????: 25095034 - 21258 Heidenau

?? ?????????





???????? ??????????: 25095034 - 21258 Heidenau

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ????????????

???    ?????    ?????????

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

??? ??????? ??? ?????????? ?????????? ??????????. ??? ? ???? ?????????????? ??  
??? ?????????? ??? ???????, ??? ?????????? ??? ???? ?????????????? ??? ???  
???????????? ?????????? ???. ?? ????? ? ???? ?????????? ??? ?????????? ??? 15  
???????????? 2026.

??????? ???????: 25095034 - 21258 Heidenau

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

- 872 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( 137 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche + 20 m<sup>2</sup> 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

??????? ????????: 25095034 - 21258 Heidenau

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

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.

??????? ????????: 25095034 - 21258 Heidenau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



???????? ??????????: 25095034 - 21258 Heidenau

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

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

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)

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

---

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