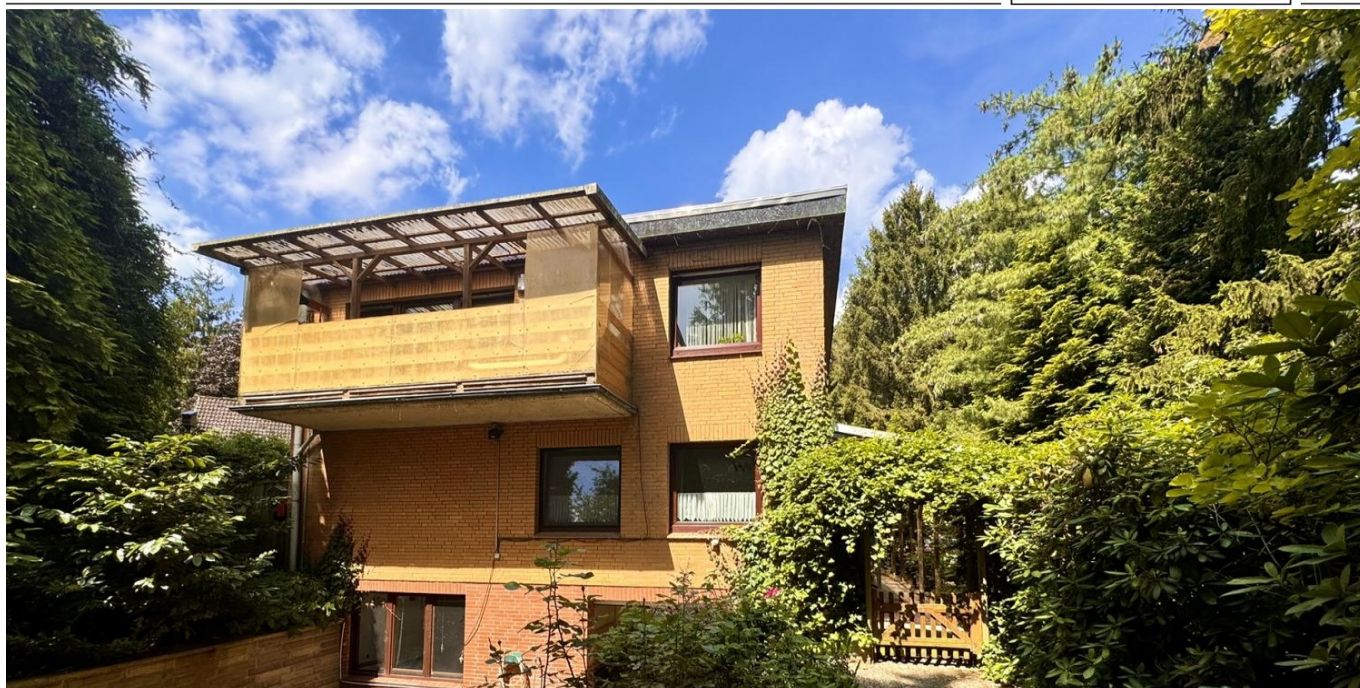


Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Világos, többalakásos ház tágas telken - a paradicsom csendes helyen

VP azonosító: 24240025



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 252 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegensen – Sauensiek

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 24240025               |
| Hasznos lakótér       | ca. 252 m²             |
| Szobák                | 10                     |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 5                      |
| Építés éve            | 1973                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 3 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 349.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Teljeskörűen felújított                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha, Erkély          |

VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegensen – Sauensiek

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.03.2034     |
| Energiaforrás                                     | Olaj           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 183.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1973                       |

VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegensen – Sauensiek**

## Az első benyomás

Ez a folyamatosan felújított, 1973-ban épült ingatlan egy tágas, körülbelül 2000 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, csendes, zöld környezetben. A körülbelül 252 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház bőséges helyet kínál egy család vagy több generáció számára. Összesen 10 szobával rendelkezik (beleértve a bérelt melléképületet is), köztük három hálószobával és öt fürdőszobával. A ház stílusos jellemzői közé tartozik a szauna, az úszómedence és a pincében található három garázs. A különálló, bérelt melléképület további bevételt biztosít, így jó befektetésnek is alkalmas. A bérleti szerződés 2021. szeptember 1-jétől érvényben, határozott időre szól, a havi nettó bérleti díj pedig 550,00 euró. A nemrég felújított fürdőszobák részben kiváló minőségű természetes kővel és csempével lettek beépítve. Az új PVC ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak. A gázfűtési rendszert 2023-ban cserélték, akárcsak a földszinten található beépített konyhát. A lapostetőt 2006-ban cserélték. A felső emeleten található bútorozott, önálló lakás további lakóteret és számos lehetőséget kínál többgenerációs együttélésre. A déli fekvésű erkély és terasz pihenésre és napozásra csábít. Az erkély kelet-déli tájolása biztosítja a természetes fény optimális kihasználását. A főépületben található két, egyenként körülbelül 81 m<sup>2</sup>-es lakás változatos lakhatási lehetőségeket kínál. Ez a ház ideális családok vagy többgenerációs együttéléshez, akik nyugalomra, térre és stílusos berendezésre vágnak. A tágas nappali, a modern felszereltség és a zöld környezet igazi kincsé teszi ezt az ingatlant. Foglaljon időpontot a megtekintéshez még ma, és tapasztalja meg személyesen is ennek az otthonnak a vonzerejét.

VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Részletes felszereltség

- Nutzungsmöglichkeit als Renditeobjekt oder auch Mehrgeneration durch 3 separierte Wohneinheiten
- vermieteter Anbau
- stilvoll eingerichtete Badezimmer mit Badewannen und Duschen
- Sauna
- Schwimmbad
- 3 Garagen
- Wochenendhaus
- Süd-Terrasse
- Süd/Ost-Balkon
- hochwertige Design-Bodenbeläge
- neue doppelverglaste Kunststofffenster
- neue Gasheizung aus 2023
- Einbauküchen mit teilweise neuen E-Geräten
- großes idyllisches Grundstück

**VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

## Minden a helyszínról

Wiegersen und Sauensiek, idyllisch gelegen im Landkreis Stade, bieten eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung an umliegende Städte. Die Nähe zu Hamburg und Buxtehude gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit über die Bundesstraßen B73 und A1. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Fachwerkhäusern, weitläufigen Obstplantagen und einer intakten Dorfgemeinschaft.

Infrastruktur und Versorgung sind bestens ausgebaut: Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind vor Ort vorhanden. Das Freizeitangebot ist vielfältig und umfasst zahlreiche Vereine sowie ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen, ideal für Naturfreunde und Sportbegeisterte. Kultur und Tradition werden durch regelmäßige Feste und Veranstaltungen in historischen Stätten wie dem Backhaus und der Windmühle gepflegt.

Die ländliche Lage ermöglicht naturnahe Erholung, Spaziergänge und Fahrradtouren. Die nahegelegenen Wälder, Seen und Flüsse bieten zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung, während die Elbe und Nordseeküste attraktive Ausflugsziele darstellen. In Wiegersen und Sauensiek genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Die ruhige Atmosphäre des Landlebens mit gleichzeitig guter Anbindung an städtische Zentren.

VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 183.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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