

Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt

## Nagy potenciállal rendelkező befektetés

VP azonosító: 24240042



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.000 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt**

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

**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 24240042                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 175 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 8                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1984                                    |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely,<br>2 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 299.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Bérelhető terület    | ca. 174 m <sup>2</sup>                                                             |
| Felszereltség        | Terasz                                                                             |

**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.04.2026    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 152.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1984                |

**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## Az első benyomás

Eladó egy vonzó ingatlan, amely sokoldalú tulajdonságaival és jól megtervezett elrendezésével lenyűgöző. Az ingatlan tágas lakóteret kínál, több szinten elterülve. Az ideális helyen, csendes lakóövezetben található ház a központi elhelyezkedés elonyeit kellemes lakókörnyezettel ötvözi. Az ingatlan jelenleg befektetési célú. Mind a földszinti, mind az emeleti lakások bérbe vannak adva, összesen nettó 840 euró havi bérleti díjat generálva. Az ingatlan különlegessége a teljes pince, amely nemcsak tárolásra ideális, hanem további lehetőségeket is kínál, például hobbiszoba vagy műhely kialakítására. A magas belmagasság rugalmas felhasználást tesz lehetővé, a tágas tér pedig további lakhatási kényelmet biztosít. A dupla garázs is benne van az árban, amely két jármű számára biztosít helyet. A szomszédos kertrész lehetőséget kínál egy hangulatos terasz kialakítására, és csábít a szabadtéri kikapcsolódásra. Vegye fel velünk a kapcsolatot még ma, hogy időpontot egyeztessünk megtekintésre.

**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt**

## Részletes felszereltség

- Einbauküchen
- Doppelgarage
- Vollkeller

**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohld - Ahlerstedt**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in dem idyllischen Ort Ahrenswohld. Diese ruhige und ländliche Lage bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit zu den umliegenden Städten.

Ahrenswohld zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und andere Freizeitaktivitäten bieten. Hier können Sie die Ruhe der Natur genießen und gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Gemeinschaft erleben.

In der Nähe finden Sie grundlegende Einrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und lokale Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Für umfangreichere Einkäufe oder Dienstleistungen sind die Städte Bremervörde und Rotenburg (Wümme) nur wenige Autominuten entfernt.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, die eine gute Bildung für Kinder gewährleisten. Zudem gibt es in der Umgebung verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegenen Bundesstraßen erreichen Sie schnell größere Städte sowie Autobahnanschlüsse, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge ideal ist.

**VP azonosító: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohld - Ahlerstedt**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Volker 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)**