

Hemmoor

# Egy kis paradicsom a város szélén!

VP azonosító: 25389010



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.349 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

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

VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Áttekintés

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| VP azonosító             | 25389010   |
| Hasznos lakótér          | ca. 140 m² |
| Teto formája             | Nyeregteto |
| Szobák                   | 4          |
| Hálósobák                | 3          |
| Fürdoszobák              | 1          |
| Építés éve               | 2004       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Beálló |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 399.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                     |

VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás               |
| Energiaforrás                                     | Pellet                      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.07.2035                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésű<br>(pellet) |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 30.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2004                |



VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan





VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan





VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan





VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan





VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan





VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan





VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan





VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Az első benyomás

Csendes helyen, szeretettel megtervezett és energiatakarékos – ez talán a legtalálóbb leírás erre az ingatlanra. Ez a 2004-ben épült családi ház egy 1349 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A két szinten elterülő négy szoba és a 140 m<sup>2</sup>-es lakótér bőséges teret kínál az otthon érzetéhez. Az átgondolt alaprajz harmonikus egyensúlyt teremt a nyitottság és a magánélet között. A számos ablak, amelyek többsége a padlótól a mennyezetig ér, fényárban úszik a szobákban, és gyakran a környező zöld növényzetre néz. A déli fekvésű terasz, amelyet festői szépségűen egy kerti tó vesz körül, a gondosan parkosított kerttel együtt ideális helyszínt biztosít a megérkezéshez, a pihenéshez és a szabadban való tartózkodáshoz. Az irodához és a hálószobához kapcsolódó erkély további kültéri teret kínál. A muszakilag korszerű ház pelletfűtéssel, napkollektorokkal és fotovoltaiikus panelekkel, valamint szellőztetőrendszerrel büszkélkedhet. Kiváló energiahatékonysági besorolása alacsony költségeket és nyugalmat biztosít – ma és a jövőben is. Bőséges tárolóhelyet biztosít az ingatlanon belüli tárolóhelyiség, a dupla kocsibeálló tárolóhellyel és a padlás. Felkeltettük az érdeklődését? Akkor hívjon minket, egyeztessünk időpontot a megtekintésre, és hagyja, hogy ez az ingatlan inspirálja Önt!



VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Részletes felszereltség

### Highlights:

- Ruhige Lage
- Großes, liebevoll angelegtes Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster
- Gute Energieeffizienzklasse
- Be- und Entlüftungsanlage
- PV-Anlage aus 2014
- Pelletheizung aus 2015
- Sanierung Badezimmer 2018
- Solaranlage
- Zentrale Staubsauganlage
- Große vom Gartenteich umschlossene Terrasse
- Balkon
- Doppelcarport mit Abstellraum

VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Minden a helyszínról

Im Lankreis Cuxhaven am westlichen Ufer der Oste gelegen zählt die Kleinstadt Hemmoor ca. 8.700 Einwohner. Zusammen mit den Gemeinden Osten (Oste) und Hechthausen ist die Stadt Hemmoor Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. International ist die Stadt vor allem durch ihren Kreidesee bekannt, der für Taucher aufgrund seiner Tiefe, den Sichtverhältnissen und der niedrigen Wassertemperatur ein anspruchsvolles Tauchgebiet darstellt. Aber auch die Schwebefähre Osten-Hemmoor, eine von acht Schwebefähren auf der ganzen Welt und wesentlicher Bestandteil der Touristik-Route "Deutsche Fährstraße", lockt Jahr für Jahr viele Besucher in die Stadt.

Hemmoor liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Hamburg mit Cuxhaven verbinden.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Randlage von Hemmoor. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidesee sind nur wenige Minuten entfernt.



VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 30.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
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.

VP azonosító: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Dallmann & Robert Monien

---

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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