

Seevetal - Maschen

# Kivételes családi ház akadálytalan kilátással, kiváló helyen Maschen-Horstban

VP azonosító: 25095032

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

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

VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Áttekintés

VP azonosító	25095032	Vételár	698.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 185 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Hálósobák	4	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Fakeret
Építés éve	2020	Felszereltség	Terasz, Vendég WC
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Felső parkolóhely		

VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	56.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Az első benyomás

**Megjegyzés:** A portálokon keresztüli megkeresések feldolgozásához kötelező megadni egy telefonszámot, amelyen nappal és/vagy este elérhetjük Önt. Szívesen ad meg egy időpontot is a híváshoz. A telefonszám nélküli megkereséseket nem tudjuk figyelembe venni. Az ingatlan adatainak letöltése után kérésre szívesen biztosítunk egy virtuális túra linkjét, amely lehetővé teszi az első benyomást az ingatlanról. Ez a szinte új családi ház idilli elhelyezkedésével, egy mező szélén lenyugózó, és bőséges helyet kínál az egész család számára. A körülbelül 1500 m<sup>2</sup>-es telken épült ingatlan körülbelül 188 m<sup>2</sup>-es lakóterületet kínál, amely a földszinten és az emeleteken oszlik el. A földszinten egy kellemes bejárat fogadja, amely közvetlenül a folyosóra vezet. Balra egy modern zuhanyzó, jobbra pedig egy rugalmasan alakítható helyiség található, amelyet jelenleg irodaként használnak. A földszinten központi helyen található a háztartási helyiség integrált, kiváló minőségű épületgépeszettel és kényelmes kijáráttal a kültérre. A ház szíve a világos, tágas nappali és étkező, modern, nyitott konyhával és hozzá tartozó kamrával. Innen közvetlenül ki lehet jutni a napsütötte, déli fekvésű teraszra, amely a tágas kertbe nyílóan nyílik – akadálytalan kilátást nyújtva a szomszédos mezókra. Az emeleten három kényelmes hálószoba és egy kiváló minőségű fürdőszoba található zuhanyzóval és szabadon álló káddal – tökéletes hely a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra. A járművek számára tágas dupla kocsibeálló áll rendelkezésre tárolóhellyel, és egy fali töltődoboz csatlakozási pontja is rendelkezésre áll. További parkolóhelyek találhatók közvetlenül az ingatlan előtt. Az ingatlan a rendkívül hosszú, jelenleg 94 éves fennmaradó bérleti szerződés elonyeit kínálja. Ezenkívül lehetőség van a bérleti szerződés lejáratá után további 99 évvel meghosszabbítani – ez jelentős elony a hosszú távú tervezési biztonság és a befektetés védelme szempontjából. A telekbérleti díj viszonylag strukturált és nagy kiszámíthatóságot kínál: igény szerint 5, 10 vagy 15 éves időközönként módosítható. A szerződéses felső határ biztosítja, hogy ne kelljen aránytalan emelésekre számítani. Jelenleg a kamatláb is fix, teljes 10 évre. Különösen családbarát: a telekbérleti díj csökken, amint gyermekek kezdenek a háztartásban – és a csökkentés a gyermekek számával együtt no. Jelenleg egy gyermek él a házban, ami évi 6637,80 eurós telekbérleti díjat eredményez. Több gyermek esetén ez az összeg ennek megfelelően csökken, így az ingatlan különösen vonzó a családok számára.

**VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## **Részletes felszereltség**

- Baujahr 2020
- Ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1500 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## Minden a helyszínrol

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 zukunftsichere Lebensgestaltung legen.**

**VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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