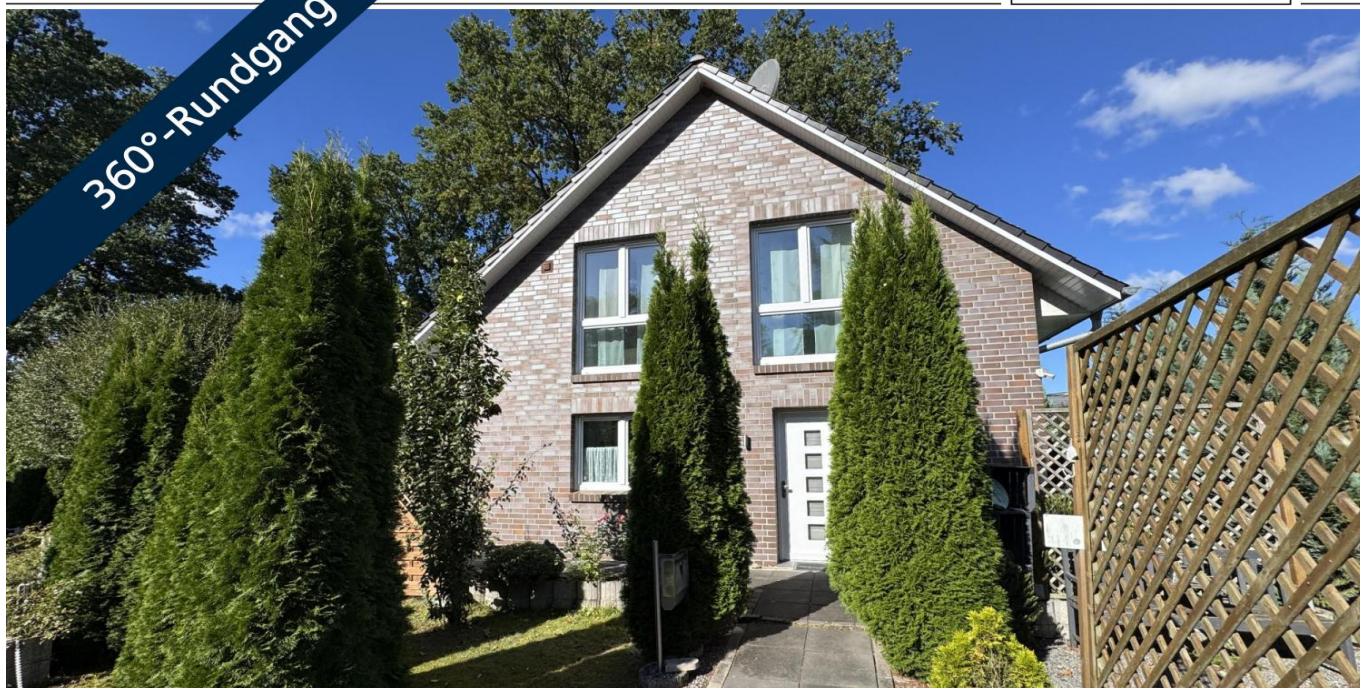


Heidenau

Viebrockhaus! Lakás, érkezés, otthon érzés – a tökéletes otthon a családnak

VP azonosító: 25095034

360°-Rundgang

www.von-poll.comVÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 872 m²

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

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

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Áttekintés

VP azonosító	25095034
Hasznos lakótér	ca. 147 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	549.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.11.2035	Végso energiafogyasztás	24.30 kWh/m²a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



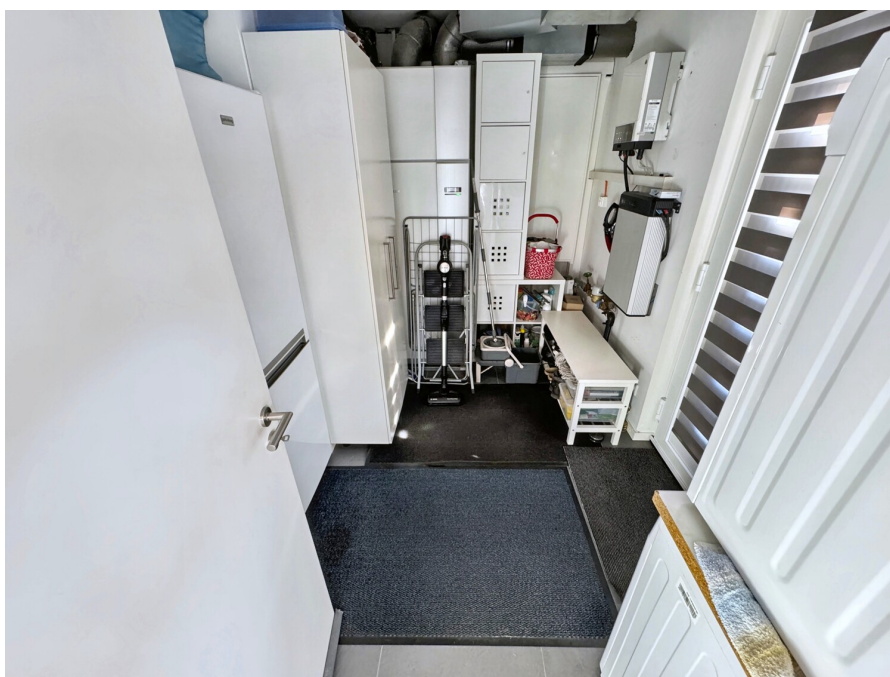
VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



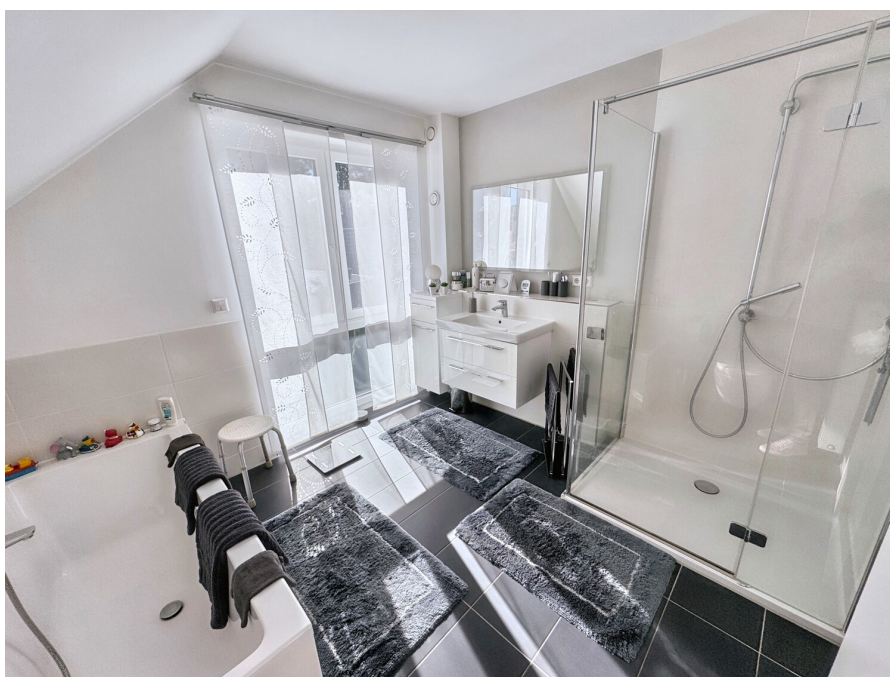
VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Az első benyomás

Hogy felkészülhessen egy esetleges megtekintésre, kérésre örömmel biztosítunk egy linket egy virtuális 360°-os túrához, miután letöltötte az ingatlan adatait. Így előzetesen részletes képet kaphat a házról. Szándékosan csak olyan potenciális vevőkkel tervezzük a megtekintést, akik már megismerkedtek a helyszínnel, a mérettel és az irányárral. Ez biztosítja a hatékony és célzott folyamatot minden érintett számára. Ez a modern, KfW-55-ös családi ház, amelyet a neves harsefeldi Viebrock cég épített 2015-ben, kiváló állapotban van. Néhány apró, az Ön személyes ízlésének megfelelő átalakítástól eltekintve azonnal beköltözhető. Az energiatakarékosság mellett a ház jól megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet, amely tökéletesen alkalmas egy négytagú család számára. A földszinten egy kellemes lépcső fogadja. Balra egy vendég WC és egy tolóajtó mögött okosan elrejtett ruhatár található. Az út tovább vezet a hangulatos, tágas nappaliba, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a fedett, déli fekvésű teraszra – ideális hely a kert élvezetére és a környezet nyugalmanak megtapasztalására. Szintén balra egy tolóajtó nyílik a modern, beépített konyhába, amely kiváló minőségű márkás gépekkel van felszerelve. Innen közvetlenül a teraszra is ki lehet jutni, így az elrendezés különösen praktikus és kedvez a társasági életnek. A mellette lévő háztartási helyiség nemcsak az épület muszaki rendszereit tartalmazza, hanem mosókonyhaként is funkcionál, értékes tárolóhelyet biztosítva. Különleges fénypont a földszinten: minden ablak padlótól a mennyezetig ér, világos légkört teremtve. A házban mindenhol kiváló minőségű, háromrétegű üvegezésű ablakok találhatók – ez plusz az energiahatékonyság, a lakáskomfort és a biztonság szempontjából. Az emeleten három tágas hálószoba található, amelyek rugalmas felhasználási lehetőségeket kínálnak – akár gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként is használhatók. A modern fürdőszobában kád és zuhanyzó található, a kényelmes padlófűtés mellett pedig radiátor is található benne. A kényelem az egész házban kiemelkedő: minden szoba elektromos külső redonyokkal van felszerelve, amelyek nyáron kellemes sötétítést, nyaraláskor pedig további védelmet nyújtanak. Ezenkívül a házban modern szellőztetőrendszer található, amely biztosítja a kellemes beltéri klímát és az állandó friss levegőellátást – ez további előny az egészséges és energiahatékony életvitelhez. Ez a ház lenyűgöző energiahatékonyságával, családbarát jellegével és átgondolt kialakításával. A ház 2026. február 15-én költözhető be.

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Részletes felszereltség

- 872 m² Eigenlandgrundstück
- 147 m² Wohnfläche (137 m² Nettowohnfläche + 20 m² 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

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25095034 - 21258 Heidenau

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com