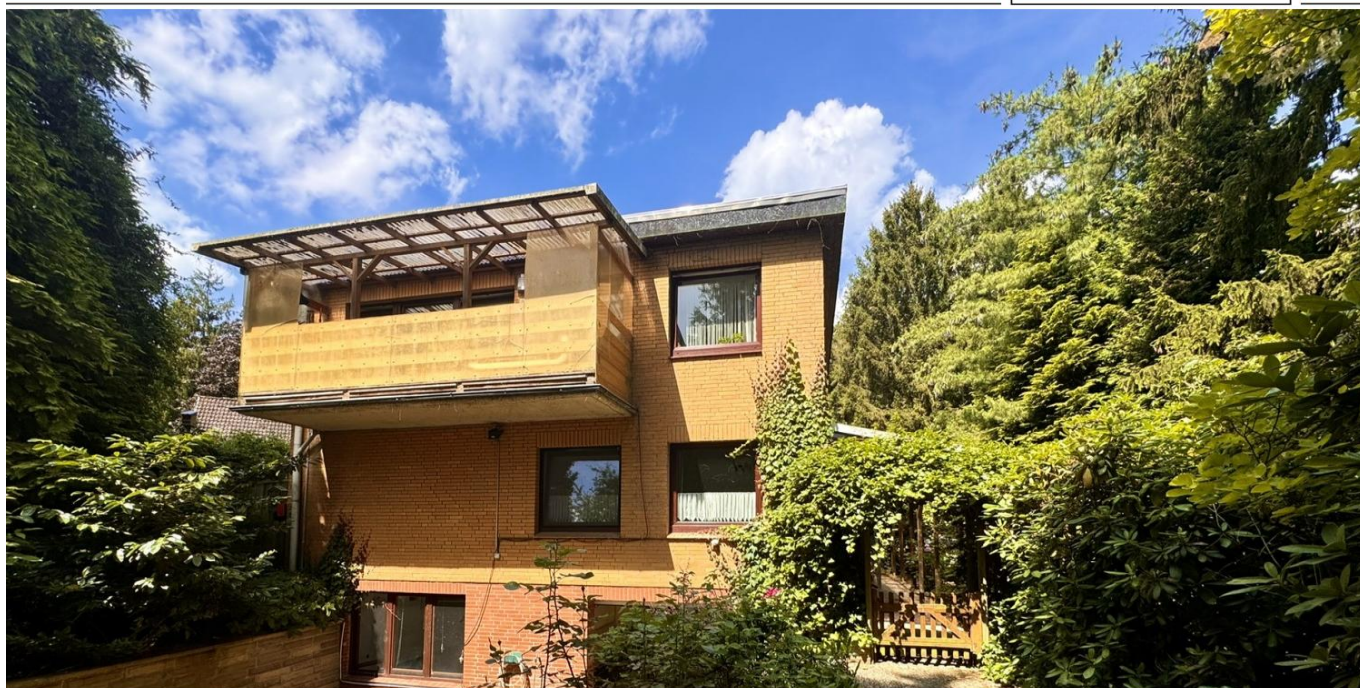


Sauensiek / Wiegelsen – Sauensiek

Luminosa casa plurifamiliare su un terreno spazioso: il tuo paradiso in una posizione tranquilla

Codice oggetto: 24240025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 252 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m²

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24240025
Superficie netta	ca. 252 m²
Vani	10
Camere da letto	3
Bagni	5
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	183.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

La proprietà



Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Una prima impressione

Questa proprietà, costruita nel 1973 e costantemente ristrutturata, sorge su un ampio terreno di circa 2.000 m² in una zona tranquilla e verdeggiante. Con una superficie abitabile di circa 252 m², la casa offre ampio spazio per una famiglia o per una vita multigenerazionale. Dispone di un totale di 10 stanze (inclusa la dependance in affitto), tra cui tre camere da letto e cinque bagni. Tra le eleganti caratteristiche della casa figurano una sauna, una piscina e tre garage al piano interrato. Una dependance separata, in affitto, offre un reddito aggiuntivo, rendendola un investimento sicuro. Il contratto di locazione è in vigore dal 1° settembre 2021, senza scadenza, e il canone mensile netto è di € 550,00. I bagni recentemente ristrutturati sono stati parzialmente rivestiti con pietra naturale e piastrelle di alta qualità. Le nuove finestre in PVC garantiscono molta luce naturale. L'impianto di riscaldamento a gas è stato sostituito nel 2023, così come la cucina attrezzata al piano terra. Il tetto piano è stato sostituito nel 2006. Un appartamento arredato e indipendente al piano superiore offre ulteriore spazio abitativo e numerose possibilità per una vita multigenerazionale. Il balcone e la terrazza esposti a sud invitano a rilassarsi e a godersi il sole. L'orientamento est-sud del balcone garantisce un utilizzo ottimale della luce naturale. I due appartamenti nella casa principale, ciascuno di circa 81 m², offrono una varietà di soluzioni abitative. Questa casa è ideale per una famiglia o una vita multigenerazionale in cerca di tranquillità, spazio e arredi eleganti. L'ampia zona giorno, i comfort moderni e il contesto verdeggiante rendono questa proprietà un vero gioiello. Prenotate una visita oggi stesso e scoprite di persona il fascino di questa casa.

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Dettagli dei servizi

- 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 doppeltverglaste Kunststofffenster
- neue Gasheizung aus 2023
- Einbauküchen mit teilweise neuen E-Geräten
- großes idyllisches Grundstück

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 183.40 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: stade@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com