

Ahlerstedt / Ahrenswohld - Ahlerstedt

# Investimento con grande potenziale

Codice oggetto: 24240042



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

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

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

**Codice oggetto: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24240042
Superficie netta	ca. 175 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 174 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.04.2026</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>152.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1984</b>

Codice oggetto: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohlde - Ahlerstedt

## La proprietà



**Codice oggetto: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohde - Ahlerstedt**

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante proprietà che colpisce per le sue caratteristiche versatili e la disposizione ben progettata. L'immobile offre un'ampia zona giorno distribuita su più piani. Situata in una tranquilla zona residenziale, la casa combina i vantaggi di una posizione centrale con un ambiente abitativo piacevole. L'immobile è attualmente utilizzato come investimento immobiliare. Sia l'appartamento al piano terra che quello al piano superiore sono affittati, generando un canone mensile netto complessivo di 840 €. Un punto di forza della proprietà è l'intero seminterrato, ideale non solo come ripostiglio, ma anche come ulteriore spazio, come sala hobby o laboratorio. I soffitti alti consentono un utilizzo flessibile e gli ampi spazi offrono ulteriore comfort abitativo. È incluso anche il garage doppio, che può ospitare due veicoli. L'adiacente giardino offre la possibilità di creare un'accogliente terrazza e invita a rilassarsi all'aperto. Contattateci oggi stesso per fissare un appuntamento per una visita.

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

## **Dettagli dei servizi**

- **Einbauküchen**
- **Doppelgarage**
- **Vollkeller**

**Codice oggetto: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## **Tutto sulla posizione**

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

**Ahrenswohldede 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.**

**Codice oggetto: 24240042 - 21702 Ahlerstedt / Ahrenswohldede - Ahlerstedt**

## Ulteriori informazioni

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 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.

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

## **Partner di contatto**

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

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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