

Himmelpforten

# Exklusive Villa mit repräsentativem Ambiente

*Codice oggetto: 26240014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 391 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.624 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten**

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

**Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26240014               |
| Superficie netta    | ca. 391 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate       |
| Vani                | 10                     |
| Camere da letto     | 7                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1983                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 899.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. Mwst.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 213 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.11.2030           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 126.10 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1983                             |

Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten

## La proprietà



**Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten**

## Una prima impressione

Verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohntraum mit einer Villa, die in dieser Form im Landkreis Stade ihresgleichen sucht. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint repräsentative Architektur, großzügige Raumkonzepte und eine hochwertige Ausstattung zu einem exklusiven Wohnerlebnis.

Bereits die eindrucksvolle Auffahrt vermittelt einen ersten Eindruck von der Exklusivität dieses Anwesens. Im Inneren empfängt Sie eine imposante Eingangshalle mit einer maßgefertigten Massivholztreppe sowie kunstvoll gefertigten Zierelementen, die dem Haus einen unverwechselbaren Charakter verleihen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das stilvolle Kaminzimmer mit direktem Übergang in die hochwertige Landhausküche – ein Ort für gesellige Stunden und kulinarischen Genuss. Der großzügige Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit edlen Marmorfliesen und einem beeindruckenden Kachelofen, schafft ein elegantes Ambiente und sorgt gleichzeitig für behagliche Wärme im nahezu gesamten Erdgeschoss.

Der private Wohnbereich überzeugt mit einem vielseitig nutzbaren Wohn- oder Aufenthaltsraum inklusive Terrassenzugang, einem großzügigen Master-Schlafzimmer sowie einem luxuriösen Masterbad. Ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene. Über die funktionale Waschküche gelangen Sie sowohl in den Vollkeller als auch in den charmanten Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen geschützten Rückzugsort bietet.

Auch das Obergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein komfortabler Gästebereich mit Schlafzimmer, Aufenthaltsraum und eigenem Badezimmer bietet höchsten Wohnkomfort für Familie oder Besucher. Darüber hinaus steht großzügiges Büro mit traumhaftem Ausblick zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist das rund 55 m<sup>2</sup> große Zimmer, das sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Ob als großzügiges Studio, Fitness- oder Hobbyraum oder durch eine Unterteilung in zwei separate Zimmer – Ihrer Gestaltung sind nahezu keine Grenzen gesetzt. Des weiteren wurde hier eine Küche integriert was die Möglichkeit eröffnet für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Schaffung einer separaten Wohneinheit, welche durch die rückseitig neu angebaute Aussentreppe betreten werden kann.

**Der Vollkeller bietet neben der Heizungsanlage und fünf Öltanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 10.000 Litern reichlich Nutzfläche. Zwei großzügige Vorratsräume, ein Hobbykeller sowie ein hochwertig ausgestatteter Party- und Barkeller unterstreichen den außergewöhnlichen Komfort dieser Immobilie. Eine geräumige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Villa im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

**Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten**

## Dettagli dei servizi

### Highlights:

- Einzigartige Immobilie
- Über 390 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vollkeller
- Großer Wintergarten
- Regenwasserbrunnen (ca. 6m<sup>3</sup>) mit Pumpe
- Hochwertige Ausstattung
- Internetfähige Alarmanlage
- Programmierbare Rollläden
- Fensterrahmen aus Teakholz
- Drei Kamine
- Geräumige Landhausküche
- Wohnen & Arbeiten möglich
- Mehrgenerationenhaushalt möglich

**Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten**

## **Tutto sulla posizione**

**Himmelpforten ist eine niedersächsische Gemeinde in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Landkreis Stade und zählt ca. 5.200 Einwohner.**

**Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich direkt in Himmelpforten. Durch die Bundesstraße 73 und die direkte HVV-Bahnanbindung ist man innerhalb einer Stunde sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in Hamburg und Cuxhaven. Die Hansestadt Stade ist der nächstgrößere Ort und nur ca. 10 Autominuten entfernt.**

**Codice oggetto: 26240014 - 21709 Himmelpforten**

## Ulteriori informazioni

**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: 26240014 - 21709 Himmelpforten**

## 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)**