

Neuenkirchen – Horneburg

## Appartamento libero al piano terra sul fiume Lühe

*Codice oggetto: 25240011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

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

Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25240011
Superficie netta	ca. 73 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	2.5
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

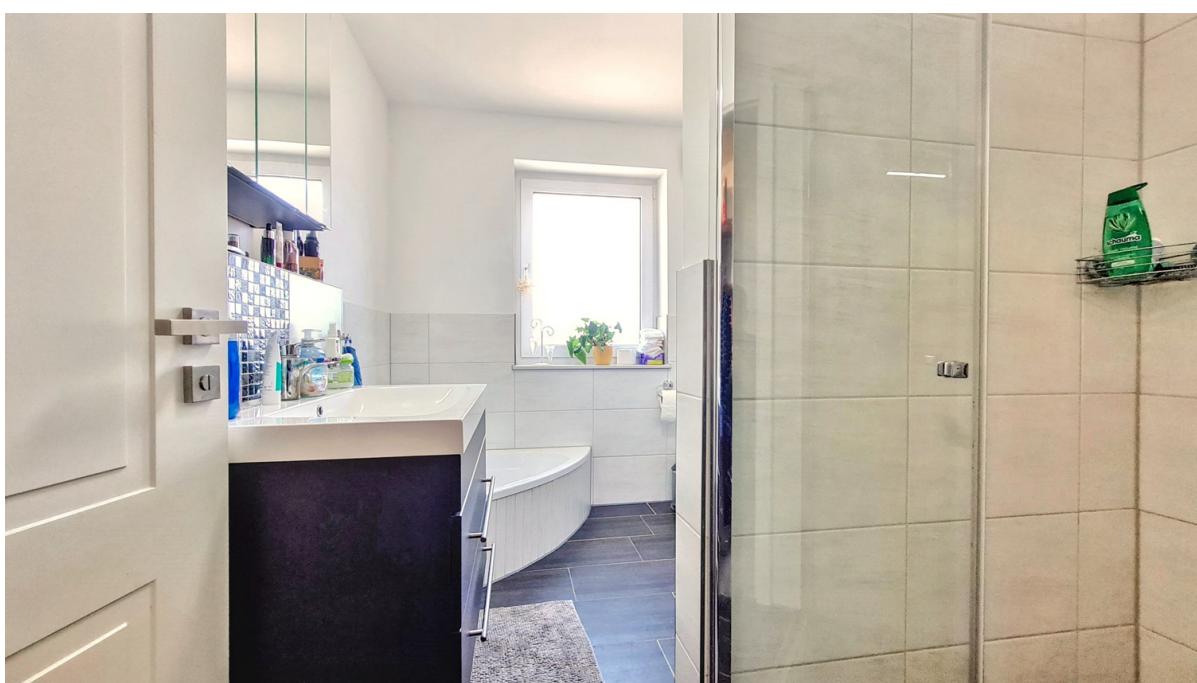
Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	25.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.03.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

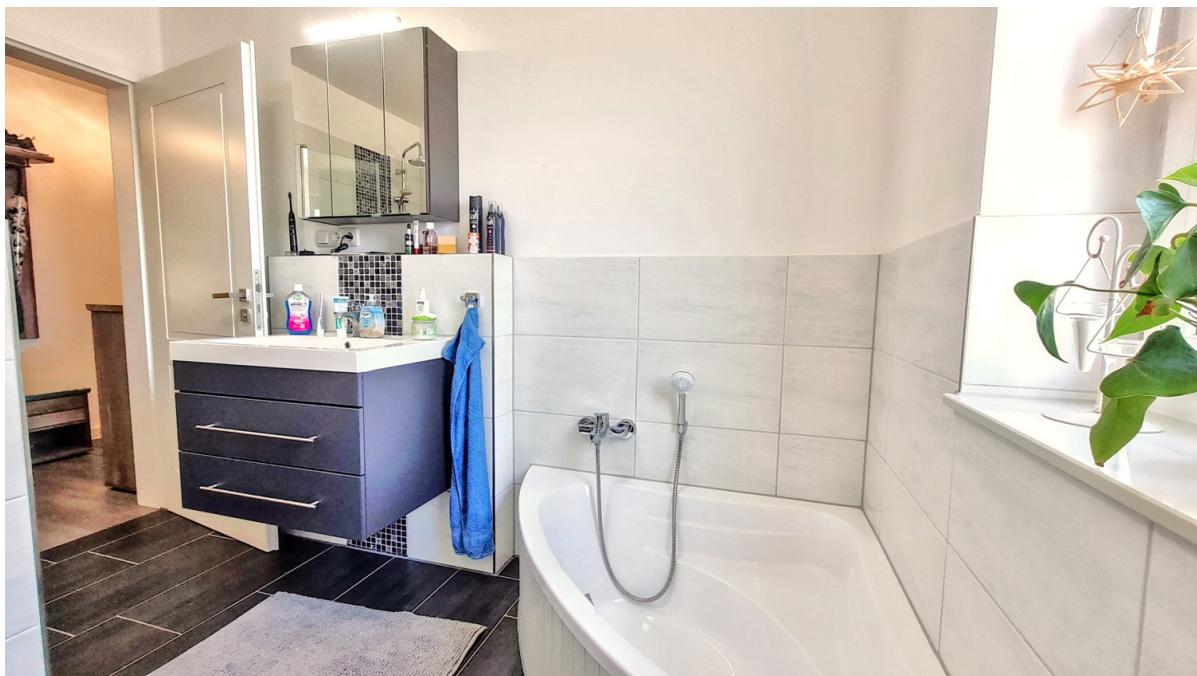
Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà



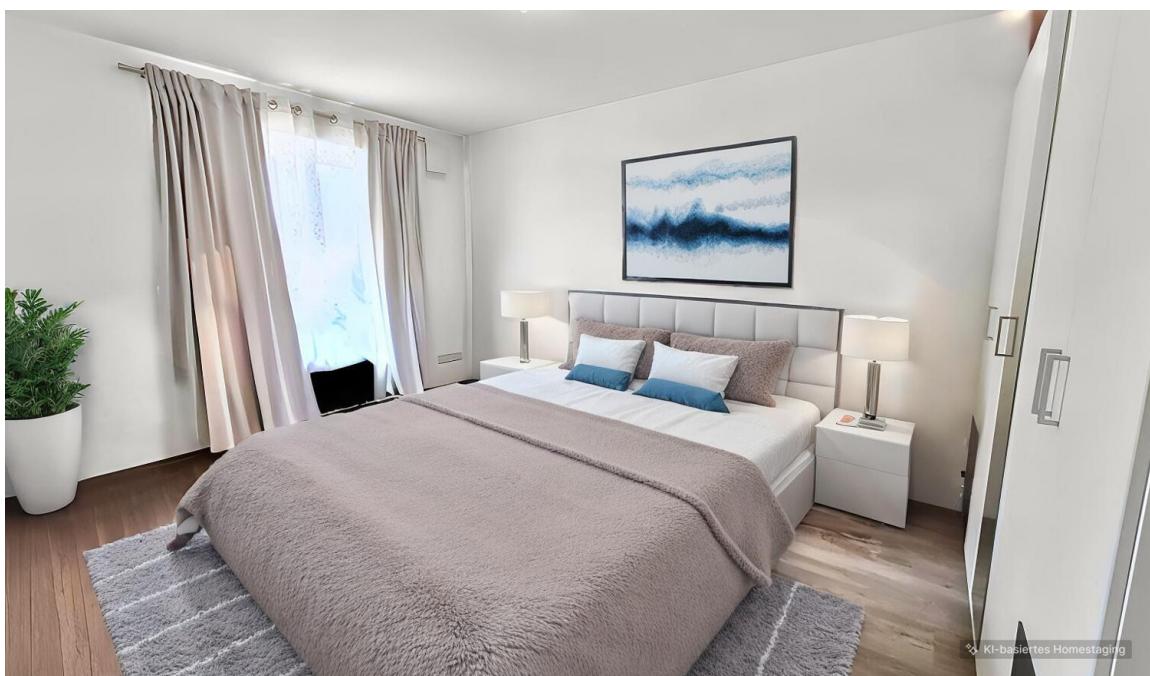
Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà



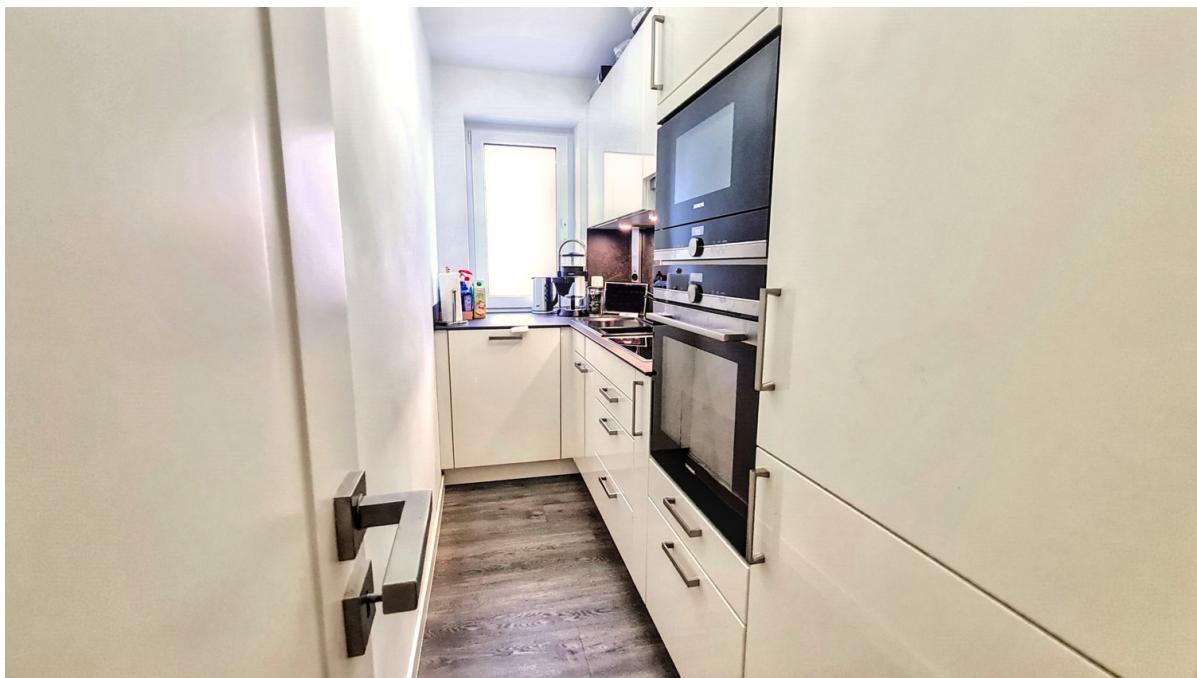
Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà

VP VON POLL FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La proprietà



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

---

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

Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Una prima impressione

Dopo la registrazione, riceverete immediatamente i vostri dati di accesso e potrete godervi il tour a 360° in tutta tranquillità. Vi preghiamo di comprendere che abbiamo bisogno dei vostri dati di contatto per proteggere la sicurezza e la privacy dei residenti. L'appartamento al piano terra qui offerto si trova in un edificio plurifamiliare costruito nel 2021 con solidi metodi di costruzione. L'edificio comprende un totale di otto splendidi appartamenti in una posizione privilegiata sul fiume Lühe. L'appartamento offre circa 73 metri quadrati di superficie abitabile, distribuiti in 2,5 locali. Entrando, sarete accolti da un accogliente corridoio con ampio spazio per un elegante guardaroba e pratici vani portaoggetti. Sulla destra, troverete l'ampio bagno, dotato di una pregiata cabina doccia, una vasca angolare, un WC e un lavabo. C'è anche spazio per la lavatrice. Dal corridoio si accede anche all'ampia camera da letto, che può ospitare comodamente un letto, un armadio e una cassetiera, ad esempio. Adiacente alla camera da letto si trova una stanza più piccola, ideale come studio o camera dei bambini. La cucina, piccola ma ben attrezzata, offre tutto il necessario per cucinare. Per il massimo comfort, il comodo divano invita a rilassarsi e distendersi. Due finestre a tutta altezza inondano di luce la zona giorno e offrono accesso alla terrazza coperta esposta a sud-ovest. Da qui, potrete godervi le serate sotto il sole splendente e rilassarvi direttamente in riva al mare. L'intero appartamento è dotato di tecnologie di alta qualità, tra cui riscaldamento a pavimento, sistema di ventilazione con recupero di calore e tapparelle elettriche esterne. Un posto auto e un deposito per biciclette completano l'appartamento. Le spese condominiali mensili ammontano attualmente a 266,26 €, di cui 35,54 € versati nel fondo di riserva per la manutenzione. Interessati? Per ulteriori informazioni, contattate il nostro ufficio al numero +49 4161 70 49 48 0. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Dettagli dei servizi

- Fahrstuhl
- Solaranlage
- PKW-Stellplatz
- Überdachte Terrasse
- Blick aufs Wasser
- Vollbad (ebenerdige Dusche & Badewanne)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Einzelraumregelung
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalouisen
- Energiestandard entspricht KfW-Effizienzhaus 55
- Fahrradschuppen
- Hochwertige Einbauküche
- Barrierearm

**Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg**

## Tutto sulla posizione

In der beliebten Lage zwischen Buxtehude (7km) und Stade (14km) liegt der niedersächsische Flecken Horneburg. Hier befindet sich Ihr neues Zuhause in traumhafter Lage direkt an der Lühe.

Malerisch und idyllisch auf dem Geestrand - umgeben von Wald und Feldern ist Horneburg in den vergangenen Jahren zu einem äußerst beliebten Wohnort geworden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch verfügt der Ort über ein modernes und komplett neu saniertes Freibad. Der im Ortskern vorhandene Bahnhof verfügt über einen guten Anschluss an die S-Bahn und den Metronom.

Die Bundesstraße 73 führt am Rande von Horneburg vorbei und auch die Bundesautobahn 26 ist in kürzester Zeit zu erreichen.

**Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 25.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**ANSICHTEN:** Zur Erstellung der 3D-Ansichten wurden mit Einverständnis die Originalpläne des Bauträgers verwendet. Die Zeichnungen und Ansichten dienen lediglich zu Werbezwecken, es wird keine Gewähr für eine mögliche nicht maßstabsgetreue / detailgetreue Darstellung übernommen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 aufzubewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## 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](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)