

Seevetal - Maschen

Eccezionale casa indipendente con vista libera in posizione privilegiata a Maschen-Horst

Codice oggetto: 25095032

360°-Rundgang



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 1.500 m²**

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

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

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25095032
Superficie netta	ca. 185 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	648.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	56.76 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



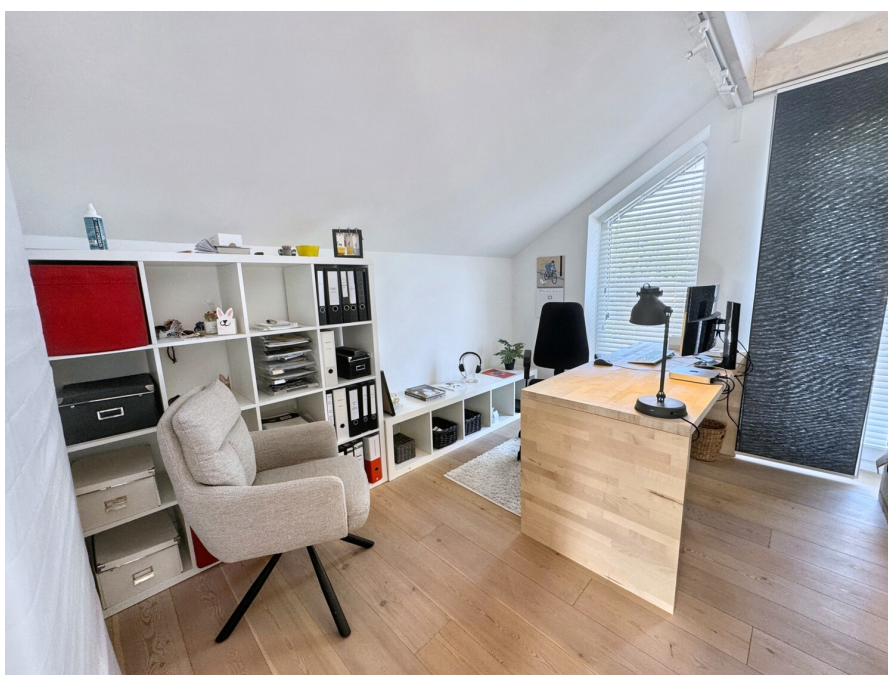
Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

La proprietà



Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Una prima impressione

Nota bene: per elaborare la vostra richiesta tramite i portali, è obbligatorio fornire un numero di telefono al quale possiamo contattarvi durante il giorno e/o la sera. Siete inoltre invitati a suggerire un orario preferito per una chiamata. Le richieste prive di numero di telefono non saranno prese in considerazione. Dopo aver scaricato i dettagli dell'immobile, saremo lieti di fornirvi, su richiesta, un link per un tour virtuale, che vi permetterà di farvi una prima impressione dell'immobile. Questa casa indipendente, di recente costruzione, colpisce per la sua posizione idilliaca ai margini di un campo e offre ampio spazio per tutta la famiglia. Costruita su un terreno di circa 1.500 m², la proprietà offre una superficie abitabile di circa 188 m², distribuita tra il piano terra e i piani superiori. Al piano terra, un accogliente ingresso conduce direttamente al corridoio. A sinistra si trova un moderno bagno con doccia, mentre a destra si trova un locale flessibile attualmente utilizzato come ufficio. In posizione centrale al piano terra si trova il locale tecnico con tecnologia costruttiva integrata di alta qualità e comodo accesso all'esterno. Il cuore della casa è la luminosa e spaziosa zona giorno/pranzo con una moderna cucina a pianta aperta e una dispensa adiacente. Da qui si accede direttamente alla soleggiata terrazza esposta a sud, che si affaccia sull'ampio giardino, offrendo una vista ininterrotta sui campi circostanti. Il piano superiore ospita tre confortevoli camere da letto e un bagno di alta qualità con cabina doccia e vasca da bagno indipendente, un luogo ideale per rilassarsi e distendersi. Un ampio posto auto coperto doppio con spazio di stivaggio è disponibile per i vostri veicoli ed è già installato un allaccio per una wallbox. Ulteriori posti auto si trovano direttamente di fronte. L'immobile offre i vantaggi di un contratto di locazione con una durata residua eccezionalmente lunga, attualmente di 94 anni. Inoltre, è possibile prorogare il contratto di locazione per altri 99 anni dopo la sua scadenza, un vantaggio significativo in termini di sicurezza di pianificazione a lungo termine e protezione dell'investimento. Il canone di locazione è strutturato in modo uniforme e offre un'elevata prevedibilità: può essere modificato a intervalli di 5, 10 o 15 anni, a seconda delle esigenze. Un tetto massimo contrattuale garantisce che non si prevedano aumenti sproporzionati. Attualmente, anche il tasso di interesse è fisso per 10 anni. Particolarmente adatto alle famiglie: il canone di locazione diminuisce non appena si formano figli in casa, e la riduzione aumenta con l'aumentare del numero di figli. Attualmente, con un figlio in casa, il canone di locazione annuo ammonta a 6.637,80 euro. Con più figli, questo importo diminuisce di conseguenza, rendendo l'immobile particolarmente appetibile per le famiglie.

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Dettagli dei servizi

- Baujahr 2020
- Ca. 184 m² Wohnfläche
- 1500 m² Pachtgrundstück
- 553,15 Euro Erbpacht monatlich
- Offene Küche mit Markengeräten
- Parkett
- 2 Badezimmer
- Gas-Brennwerttherme von Wolf
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarthermie-Anlage mit Heizungsunterstützung
- Doppelcarport (Bj 2024) + Abstellraum

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Tutto sulla posizione

Seevetal in Niedersachsen besticht als wachstumsstarke und familienfreundliche Gemeinde mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Metropole Hamburg. Die Region verbindet auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit urbaner Lebensqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnen. Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach hochwertigen Immobilien unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts, der durch nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine stabile Wirtschaftslage geprägt ist. Familien finden hier ein Umfeld, das sowohl Geborgenheit als auch vielfältige Perspektiven für die Zukunft verspricht.

Der Stadtteil Maschen fügt sich als besonders lebendiger und dennoch ruhiger Teil von Seevetal ein, der mit seiner sicheren und gepflegten Wohnlage überzeugt. Die Nähe zu Hamburg ermöglicht eine perfekte Balance zwischen entspanntem Vorstadtleben und urbaner Nähe, was vor allem für Familien einen unschätzbaren Mehrwert darstellt. Maschen zeichnet sich durch eine engagierte Gemeinschaft und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen aus, die Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommen. Die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils sorgt für ein modernes Wohnumfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Für Familien bietet Maschen ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von der Aktiven Schule Heureka Seevetal, nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Kindergärten bis hin zu Grundschulen in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen im gesamten Landkreis bequem erreichbar – dank direkter Busverbindungen mit Haltestellen unmittelbar in der Straße. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit der Bushaltestelle Maschen, Hof Freschenhausen, die nur eine Minute entfernt liegt, erleichtert den Alltag zusätzlich erheblich. Auch die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Ärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was ein sicheres Gefühl für die ganze Familie schafft. Freizeitmöglichkeiten wie der nahegelegene Ev. Freizeitheim Reiherhorst oder die vielfältigen Spielplätze und Sportanlagen laden zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Grünen ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie ALDI Nord und REWE in angenehmer Reichweite zur Verfügung, sodass alle Bedürfnisse bequem erfüllt werden können.

In Maschen finden Familien somit ein rundum sorgloses Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität in idealer Weise vereint. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Erholung und urbaner Anbindung macht diesen

Standort zu einem besonders wertvollen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsichere Lebensgestaltung legen.

Codice oggetto: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 56.76 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

Partner di contatto

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com