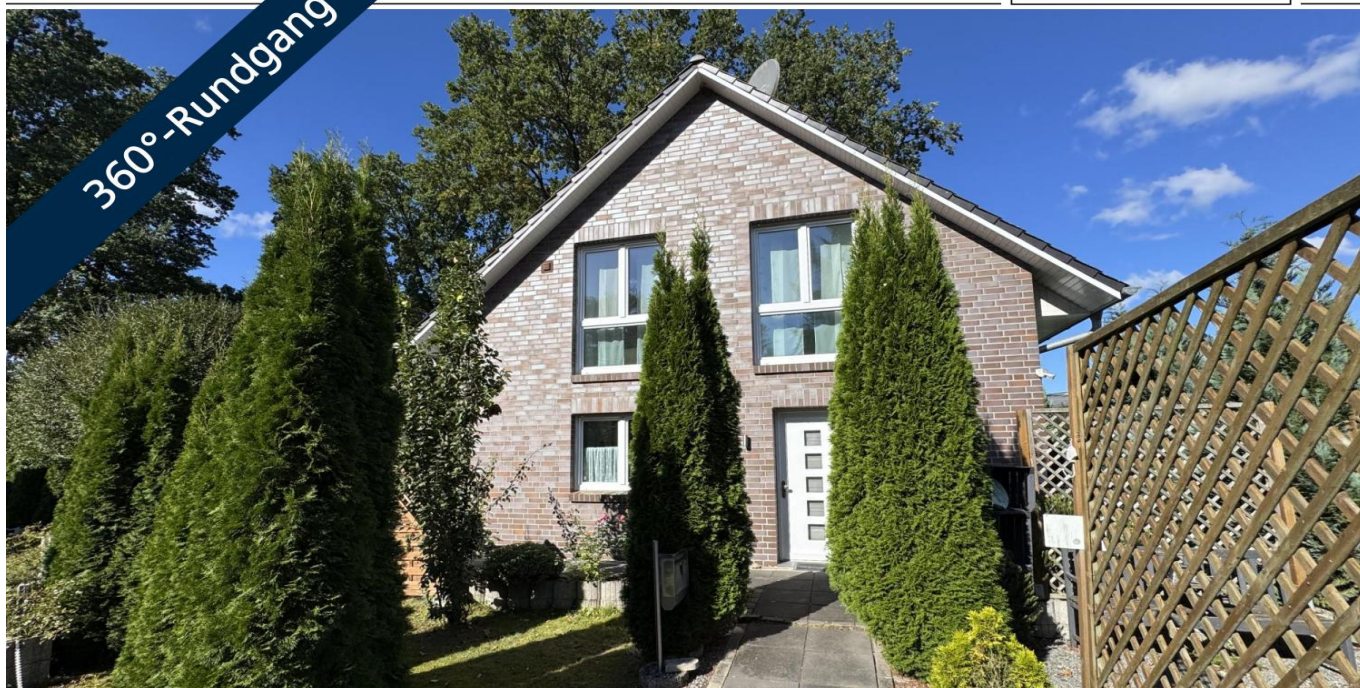


Heidenau

Viebrockhaus! Vivere, arrivare, sentirsi a casa: la casa perfetta per la famiglia

Codice oggetto: 25095034

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 872 m²

Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

- 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: 25095034 - 21258 Heidenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25095034
Superficie netta	ca. 147 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	24.11.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	24.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



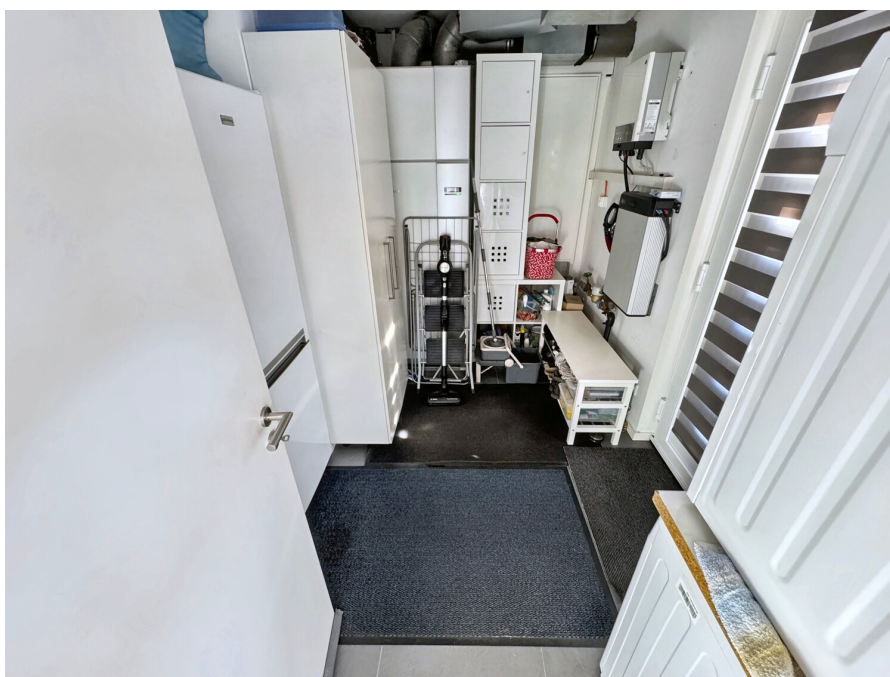
Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



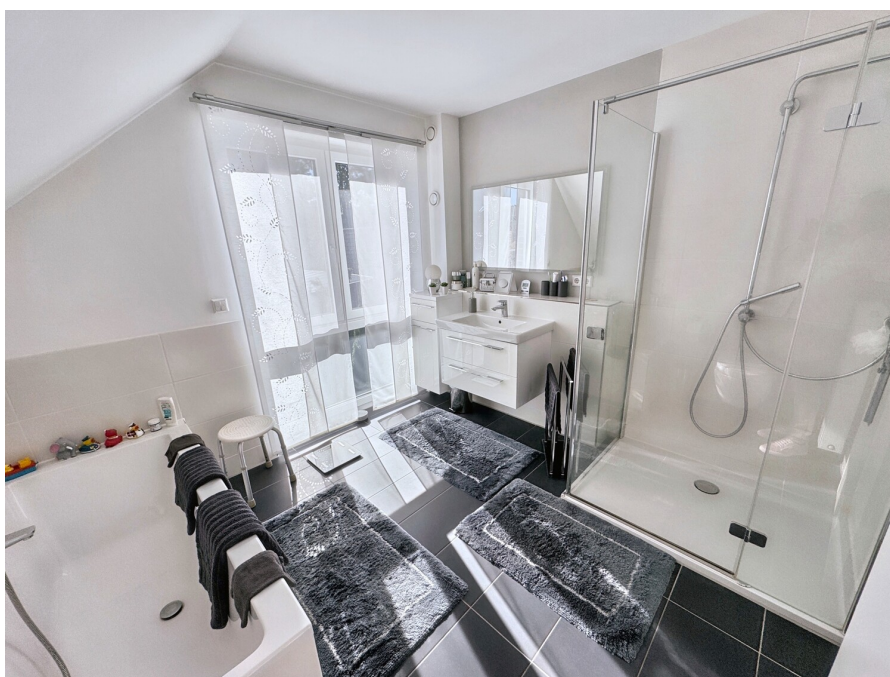
Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

La proprietà



Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

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: 25095034 - 21258 Heidenau

Una prima impressione

Per aiutarvi a preparare una potenziale visita, saremo lieti di fornirvi, su richiesta, un link a un tour virtuale a 360° dopo aver scaricato i dettagli dell'immobile. Questo vi permetterà di avere un'idea dettagliata della casa in anticipo. Pianifichiamo intenzionalmente le visite solo con potenziali acquirenti che hanno già familiarizzato con la posizione, le dimensioni e il prezzo richiesto. Questo garantisce un processo efficiente e mirato per tutti i soggetti coinvolti. Questa moderna casa indipendente KfW-55, costruita nel 2015 dalla rinomata azienda Viebrock di Harsefeld, è in ottime condizioni. Ad eccezione di alcuni piccoli ritocchi per soddisfare i vostri gusti personali, è pronta per essere abitata immediatamente. Oltre alla sua efficienza energetica, la casa vanta una planimetria ben progettata, perfetta per una famiglia di quattro persone. Al piano terra, una piacevole scala vi accoglie. A sinistra, troverete un bagno per gli ospiti e un guardaroba sapientemente nascosti dietro una porta scorrevole. Il sentiero conduce all'accogliente e spaziosa zona giorno con accesso diretto alla terrazza coperta esposta a sud, ideale per godersi il giardino e la tranquillità dei dintorni. Sempre sulla sinistra, una porta scorrevole si apre sulla moderna cucina componibile, dotata di elettrodomestici di marca di alta qualità. Da qui si accede direttamente alla terrazza, rendendo la disposizione particolarmente pratica e favorevole alla socializzazione. Il ripostiglio adiacente non solo ospita gli impianti tecnici dell'edificio, ma funge anche da lavanderia, offrendo prezioso spazio di stoccaggio. Un dettaglio speciale al piano terra: tutte le finestre sono a tutta altezza, creando un'atmosfera luminosa. In tutta la casa sono installate finestre di alta qualità con tripli vetri, un vantaggio in termini di efficienza energetica, comfort abitativo e sicurezza. Al piano superiore si trovano tre ampie camere da letto che offrono opzioni di utilizzo flessibili: come cameretta per i bambini, ufficio o camera per gli ospiti. Il moderno bagno è dotato di vasca e doccia e, oltre al confortevole riscaldamento a pavimento, è dotato anche di un radiatore. Il comfort è fondamentale in tutta la casa: tutte le stanze sono dotate di tapparelle elettriche esterne, che garantiscono un piacevole oscuramento estivo e una protezione aggiuntiva durante le vacanze. Inoltre, la casa è dotata di un moderno sistema di ventilazione che garantisce un clima interno confortevole e un costante apporto di aria fresca, un ulteriore vantaggio per una vita sana ed efficiente dal punto di vista energetico. Questa casa colpisce per la sua efficienza energetica, l'ambiente familiare e il design curato. La casa sarà disponibile dal 15 febbraio 2026.

Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

Dettagli dei servizi

- 872 m² Eigenlandgrundstück
- 147 m² Wohnfläche (137 m² Nettowohnfläche + 20 m² überdachte Terrasse mit hälftiger Anrechnung)
- Baujahr 2015 (Viebrock) KFW55
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Wärmepumpe + Photovoltaik
- Dreifachverglasung
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 3 Schlafzimmer im OG
- Glasfaserinternet
- Carport

Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Heidenau, einem charmanten Ort in der Nordheide, der sich durch seine familienfreundliche Infrastruktur und die Nähe zur Natur auszeichnet. Im Ort selbst finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Kindergarten, Grundschule, Bäcker sowie kleinere Geschäfte. Ein großer Supermarkt ist bereits fest eingeplant und wird voraussichtlich im Jahr 2027 eröffnen – eine weitere Aufwertung der Versorgungsmöglichkeiten direkt vor Ort.

Für weitergehende Einkäufe, Schulformen und eine noch breitere Auswahl an Freizeit- und Dienstleistungsangeboten erreichen Sie das nahegelegene Tostedt in wenigen Minuten. Hier finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm und komfortabel macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A1 gelangen Sie schnell und unkompliziert sowohl in Richtung Hamburg als auch Bremen. Damit ist Heidenau ein attraktiver Wohnort, der ländliche Ruhe mit bester Anbindung verbindet.

Codice oggetto: 25095034 - 21258 Heidenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25095034 - 21258 Heidenau

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