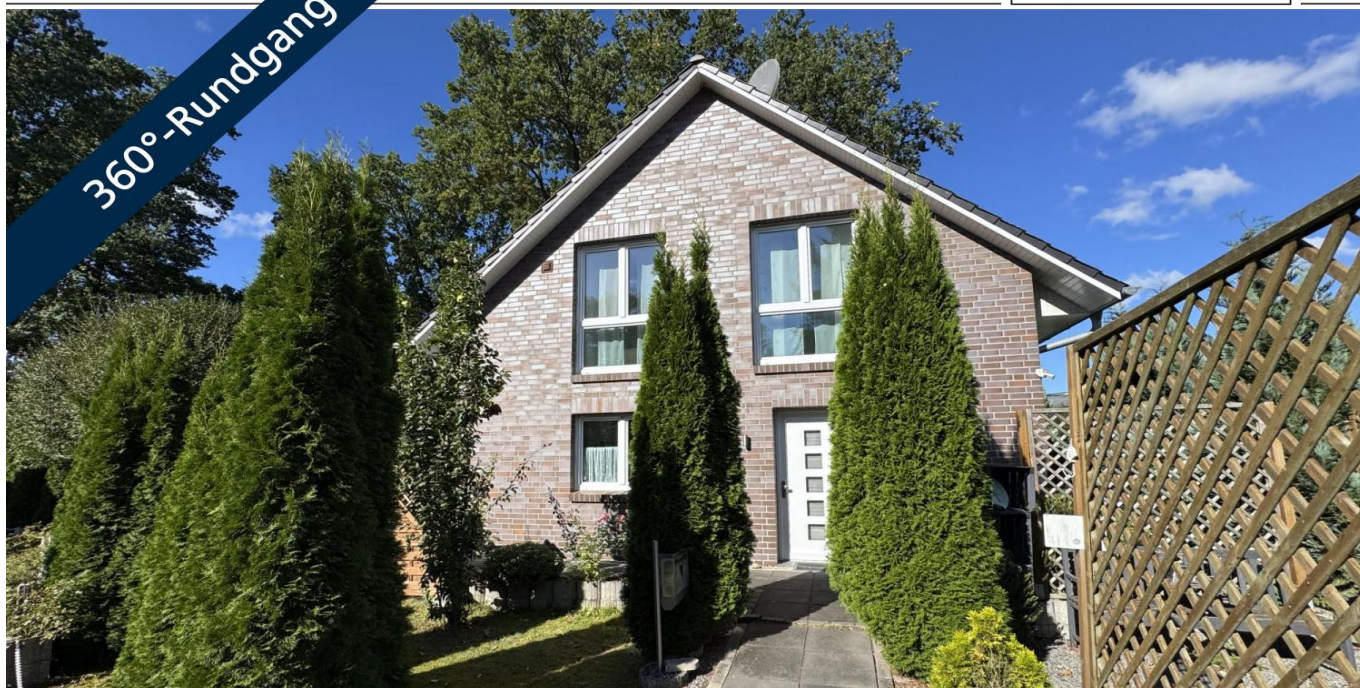


Heidenau

# Viebrockhaus! Wohnen, ankommen, wohlfühlen – perfektes Eigenheim für die Familie

Número da propriedade: 25095034

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 147 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 872 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25095034	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 147 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	2015		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	24.11.2035	Consumo final de energia	24.30 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



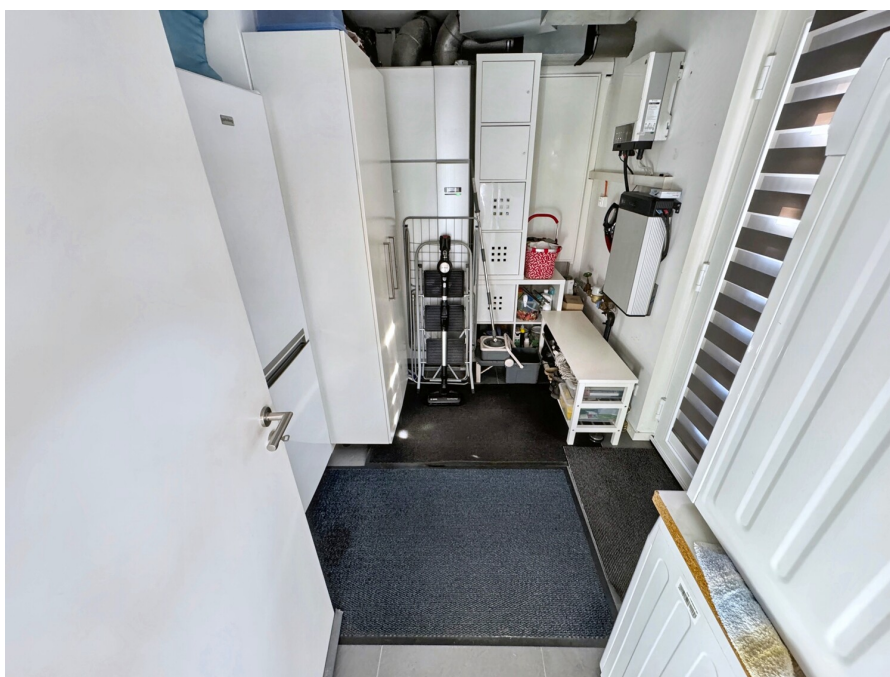
Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



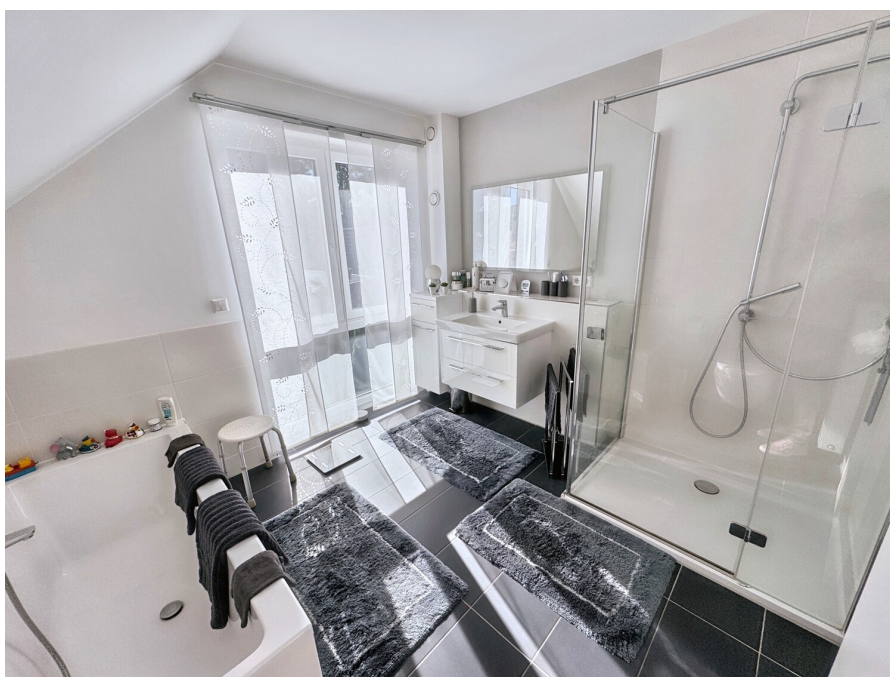
Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Uma primeira impressão

Zur optimalen Vorbereitung auf eine mögliche Besichtigung stellen wir Ihnen nach dem Download des Exposés auf Anfrage gerne einen Link zur virtuellen 360°-Tour zur Verfügung. So haben Sie die Möglichkeit, sich bereits vorab in aller Ruhe ein genaues Bild vom Haus zu machen. Besichtigungstermine möchten wir bewusst nur mit Interessenten vereinbaren, die sich bereits mit der Lage, der Größe sowie dem Angebotspreis auseinandergesetzt haben. So können wir den Prozess für alle Beteiligten effizient und zielgerichtet gestalten.

Dieses moderne KfW-55-Einfamilienhaus der renommierten Firma Viebrock aus Harsefeld wurde 2015 erbaut und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Bis auf kleine geschmackliche Anpassungen nach Ihren persönlichen Vorstellungen ist es sofort einzugsbereit. Neben seiner Energieeffizienz überzeugt das Haus durch einen durchdachten Grundriss, der sich perfekt für eine vierköpfige Familie eignet.

Im Erdgeschoss werden Sie von einem freundlichen Treppenhaus empfangen. Zur linken Seite befinden sich ein Gäste-WC sowie eine geschickt hinter einer Schiebetür versteckte Garderobe. Der Weg führt Sie weiter in den gemütlichen, großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Südterrasse – ein idealer Ort, um den Garten zu genießen und die Ruhe der Umgebung zu erleben. Ebenfalls zur linken Seite gelangen Sie durch eine Schiebetür in die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten. Auch von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, was den Grundriss besonders praktisch und kommunikativ macht. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum beherbergt nicht nur die Haustechnik, sondern wird zusätzlich als Waschküche genutzt und bietet damit wertvollen Stauraum.

Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss: Alle Fenster sind bodentief und sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Im gesamten Haus sind zudem hochwertige, dreifach verglaste Fenster verbaut – ein Pluspunkt in Sachen Energieeffizienz, Wohnkomfort und Sicherheit.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafräume, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet und verfügt neben der komfortablen Fußbodenheizung über einen zusätzlichen Heizkörper.

Komfort wird im gesamten Haus großgeschrieben: Sämtliche Räume sind mit

elektrischen Außenjalousien versehen, die im Sommer für angenehme Verdunkelung sorgen und im Urlaub zusätzlichen Schutz bieten. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine moderne Be- und Entlüftungsanlage, die für ein angenehmes Raumklima und stets frische Luft sorgt – ein weiterer Vorteil für gesundes und energiesparendes Wohnen.

Ein Haus, das durch Energieeffizienz, Familienfreundlichkeit und eine durchdachte Ausstattung gleichermaßen begeistert. Das Haus kann zum 15.02.2026 bezugsfrei übergeben werden.

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25095034 - 21258 Heidenau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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