

Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

# Energieeffizientes EFH auf großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 25240010



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 825 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25240010
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	34.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



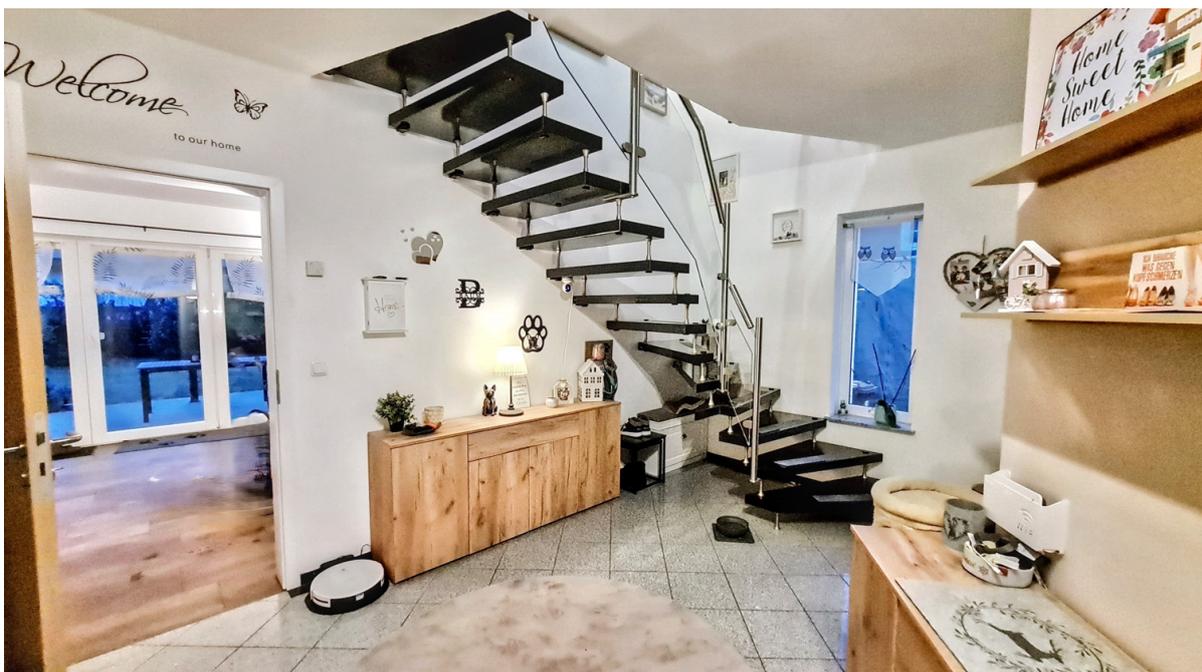
CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



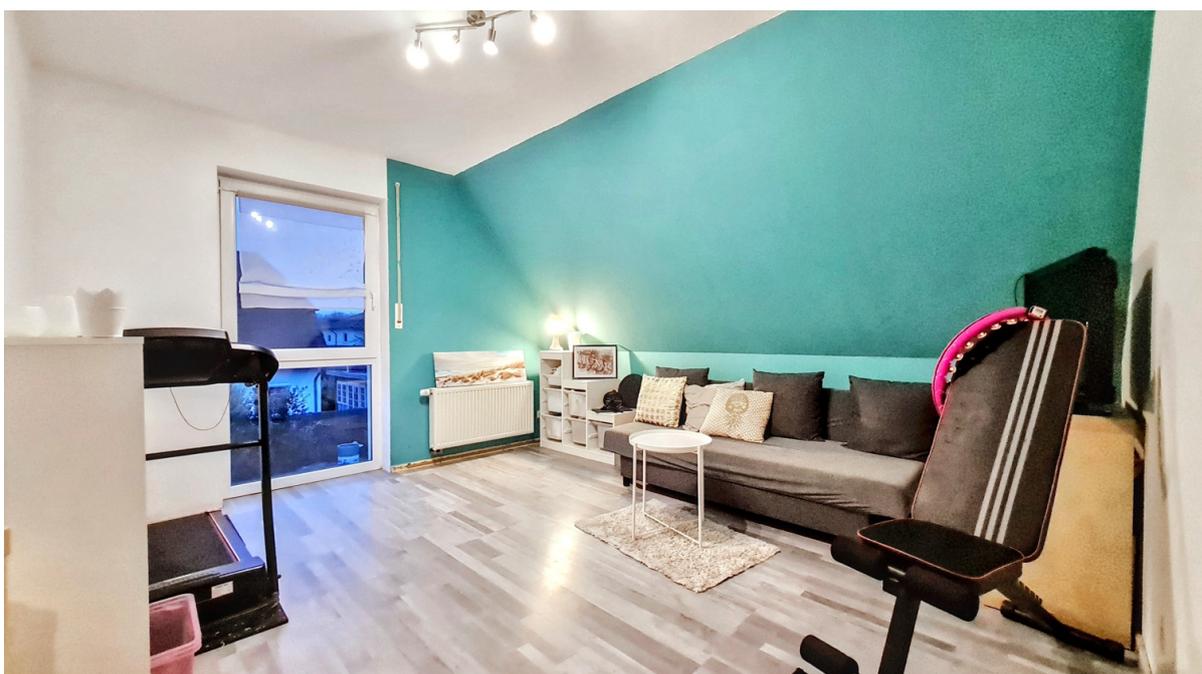
CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus im Jahr 2002 erbaut und umfassend modernisiert, das durch seine Funktionalität und hochwertige Ausstattung überzeugt. Die Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine Familie und verteilt sich auf vier Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer modernen und offenen Einbauküche, welche fließend in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Der dort befindliche Kamin sorgt für eine angenehme Atmosphäre und behagliche Wärme an kühleren Tagen. Ein Highlight ist die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer, welche in Kombination mit der effizienten Wärmepumpe und einer zusätzlichen Ofenheizung optimalen Wohnkomfort bietet. Das Haus ist auf einem ca. 825 m<sup>2</sup> großen Grundstück platziert, das mit seiner liebevoll gestalteten Gartenanlage beeindruckt. Besonders erwähnenswert ist der Gartenteich mit integriertem Bachlauf, der für ein beruhigendes Wasserambiente sorgt. Hier laden eine Frühstücksterrasse sowie eine überdachte Hauptterrasse zum Verweilen und Entspannen ein. Die Außenjalousien bieten nicht nur Schutz vor Sonneneinstrahlung, sondern sichern auch Ihre Privatsphäre. Die Immobilie präsentiert sich nicht nur von innen attraktiv, sondern auch durch ihre äußeren Ausstattungen. Eine Doppelgarage mit elektrischem Rolltor bietet sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge, ergänzt durch einen angrenzenden Werkstattraum sowie Lagerflächen für Holz. Der Dachboden stellt eine Ausbaureserve dar, die bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum ermöglicht. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Photovoltaikanlage mit 5kw Batteriespeicher versorgt das Gebäude mit umweltfreundlicher Energie und unterstützt damit die Nachhaltigkeit und Effizienz des Wohnobjekts. Die moderne Granit-Bolzentreppe fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Immobilie. Der Hauswirtschaftsraum (HWR) im Inneren des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und ist funktional gestaltet. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre geschickte Raumaufteilung und moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Anpassung, insbesondere im Dachgeschoss. Auch für schnelles Internet ist zukünftig gesorgt, der Glasfaseranschluss ist beantragt und der Vertrag der Firma Premium-Netz kann übernommen werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses modernisierte Einfamilienhaus im attraktiven Zustand zu erwerben, das durch seine Ausstattungsmöglichkeiten jedem Anspruch gerecht wird. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um das Potenzial dieser Immobilie und die angenehme Wohnatmosphäre persönlich kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## Détails des commodités

- Traumhaft angelegter Garten
- Eingezauntes Grundstück
- Moderne und offene Einbauküche
- Teich mit Bachlauf
- Kamin
- Frühstücksterrasse
- Überdachte Hauptterrasse
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer
- Außenjalousien
- Doppelgarage mit elektr. Rolltor
- Werkstatttraum
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Holzlager
- Granit-Bolzentreppe
- Wärmepumpe
- PV-Anlage mit 5kw Batteriespeicher
- HWR
- Glasfaseranschluss ist beantragt (Premium Netz)

**CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek**

## Tout sur l'emplacement

Die kleine, idyllisch gelegene Gemeinde Revenahe-Kammerbusch gehört der Samtgemeinde Apensen an und ermöglicht Ihnen, im Ruhigen sowie Grünen zu wohnen. Revenahe liegt im Landkreis Stade, im Speckgürtel von Hamburg. Harsefeld und Apensen erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Auto. Dort finden Sie dann alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Direkt im Ort befindet sich eine schöne Kindertagesstätte mit Krippe. Die Grundschule liegt im 2 km entfernten Ort Wiegersen und ist schnell und einfach mit dem Schulbus zu erreichen. Bahnanschlüsse der EVB befinden sich im naheliegenden Ruschwedel, Apensen oder Harsefeld. Der Bahnhof in Buxtehude ermöglicht Ihnen zusätzlich bequeme Fahrten in die Richtungen Hamburg, Stade und Cuxhaven. Eine sehr gute Verkehrsanbindung gewährleisten außerdem die nicht weit entfernten Autobahnen 1 sowie 26.

CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 34.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25240010 - 21644 Sauensiek / Kammerbusch – Sauensiek

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stade  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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