Seevetal – Maschen

Außergewöhnliches Eigenheim mit unverbaubarem Blick in Bestlage von Maschen-Horst

CODE DU BIEN: 25095032

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 185 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.500 m²

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

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

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25095032
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2020
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	56.76 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

La propriété

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

Plans d'étage

VON POLL IMMOBILIEN®

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

Une première impression

Bitte beachten Sie: Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage über die Portale ist die Angabe einer Telefonnummer zwingend erforderlich, unter der wir Sie tagsüber und/oder abends erreichen können. Gerne können Sie uns auch eine Wunschzeit für ein Telefonat mitteilen. Anfragen ohne Telefonnummer können leider nicht berücksichtigt werden.

Nach dem Download des Exposés stellen wir Ihnen auf Wunsch einen Link zur virtuellen Besichtigung zur Verfügung, damit Sie sich bereits vorab einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen können.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine idyllische Feldrandlage und ein großzügiges Platzangebot für die ganze Familie. Auf einem ca. 1.500 m² großen Grundstück errichtet, bietet die Immobilie eine Wohnfläche von rund 188 m², die sich auf Erd- und Dachgeschoss verteilt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus Sie direkt in den Flur gelangen. Zur linken Seite befindet sich ein modernes Duschbad, während rechterhand ein flexibel nutzbarer Raum liegt, der aktuell als Büro genutzt wird. Zentral im Erdgeschoss befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit integrierter hochwertiger Haustechnik sowie praktischem Außenzugang. Herzstück des Hauses ist der helle, großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner, offener Küche und angrenzender Speisekammer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, die in den weitläufigen Garten übergeht – mit unverbaubarem Blick über die angrenzenden Felder.

Das Obergeschoss bietet drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und freistehender Badewanne – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein großzügiges Doppelcarport mit Abstellraum bereit, in dem bereits ein Anschluss für eine Wallbox vorbereitet ist. Zusätzliche Stellplätze finden Sie direkt davor.

Das Grundstück bietet Ihnen die Vorteile eines Erbbaurechts mit einer außergewöhnlich langen Restlaufzeit von derzeit 94 Jahren. Darüber hinaus besteht die Option, das Erbbaurecht nach Ablauf um weitere 99 Jahre zu verlängern – ein starkes Plus an langfristiger Planungssicherheit und Investitionsschutz.

Der Erbbauzins ist fair gestaltet und bietet hohe Kalkulierbarkeit: Er kann je nach Wunsch in Intervallen von 5, 10 oder 15 Jahren angepasst werden. Eine vertragliche Deckelung sorgt dafür, dass keine unverhältnismäßigen Steigerungen zu erwarten sind. Aktuell ist der Zins zudem noch für volle 10 Jahre festgeschrieben.

Besonders familienfreundlich: Der Erbbauzins reduziert sich, sobald Kinder im Haushalt leben – und zwar umso mehr, je mehr Kinder zur Familie gehören. Aktuell lebt ein Kind im Haus, wodurch sich ein jährlicher Erbbauzins von 6.637,80 Euro ergibt. Mit mehreren Kindern reduziert sich dieser Betrag entsprechend weiter und macht die Immobilie gerade für Familien besonders attraktiv.

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

Tout sur l'emplacement

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 zukunftssichere Lebensgestaltung legen.

CODE DU BIEN: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

Plus d'informations

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 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: 25095032 - 21220 Seevetal – Maschen

Contact

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com