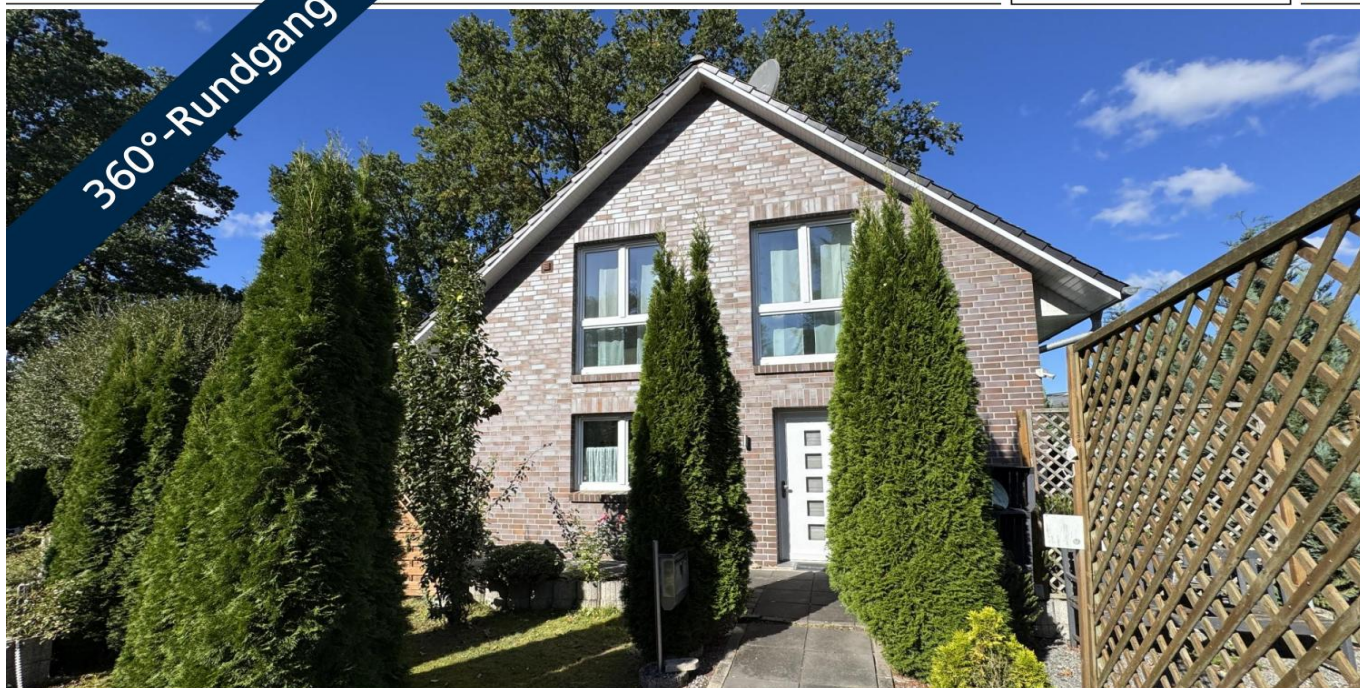


Heidenau

Wohnen, ankommen, wohlfühlen – perfektes Eigenheim für die Familie

CODE DU BIEN: 25095034

360°-Rundgang

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 872 m²

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

- 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: 25095034 - 21258 Heidenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25095034
Surface habitable	ca. 147 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2025
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	9.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



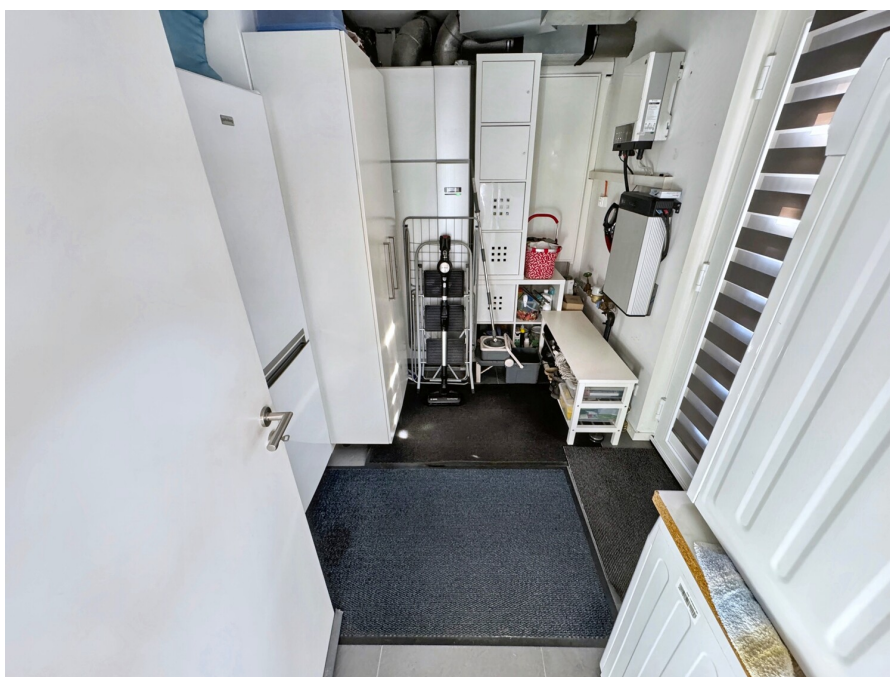
CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Plans d'étage





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: 25095034 - 21258 Heidenau

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.12.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 9.00 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.

CODE DU BIEN: 25095034 - 21258 Heidenau

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