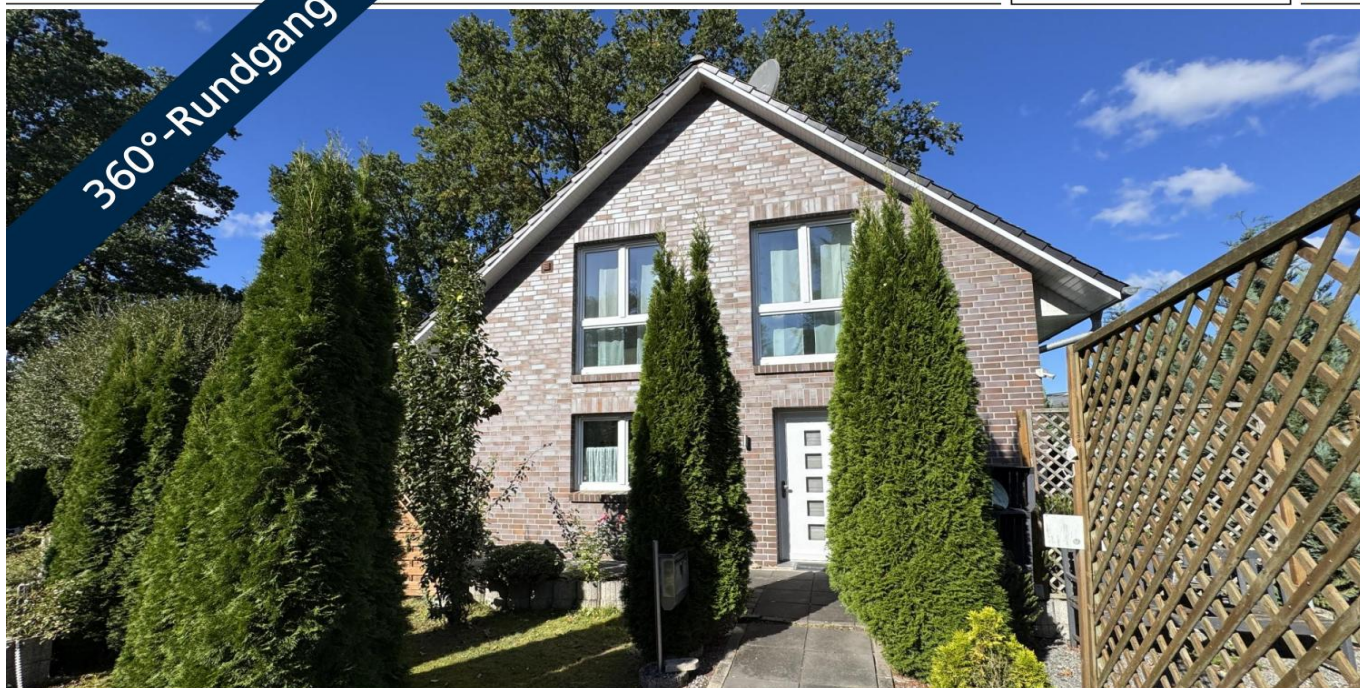


Heidenau

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

CODICE OGGETTO: 25095034

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 872 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup> |
| 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      | 579.000 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                                 | ELECTRICITY                             |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 01.12.2025                              |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 9.00 kWh/m²a                              |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | A+                                        |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>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



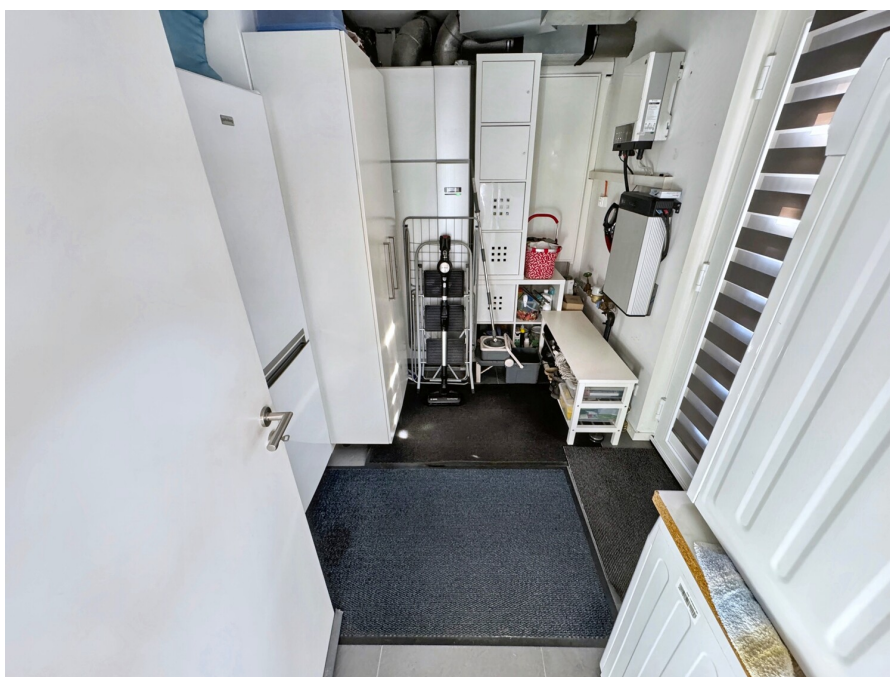
CODICE OGGETTO: 25095034 - 21258 Heidenau

## La proprietà



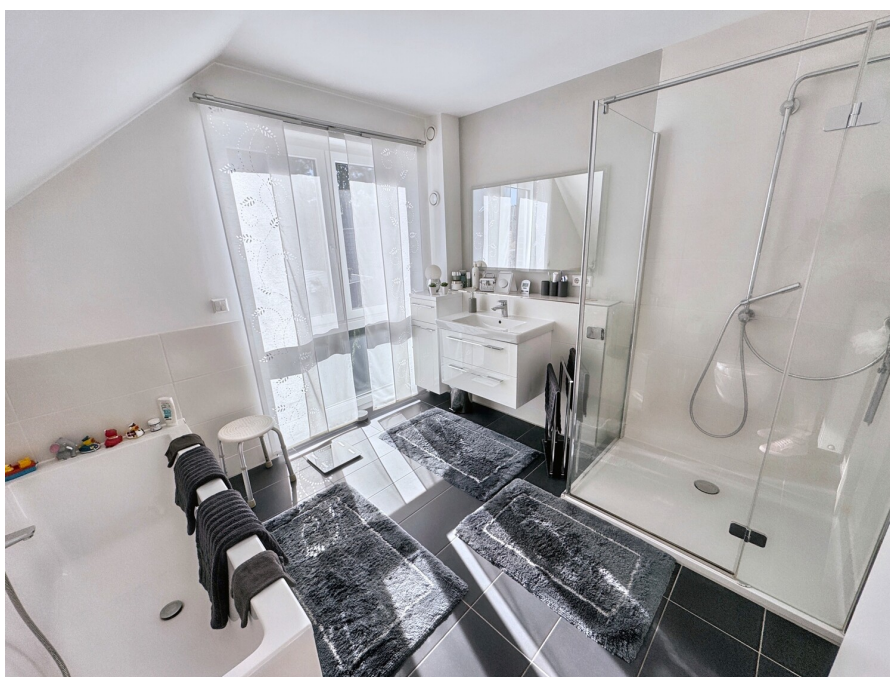
CODICE OGGETTO: 25095034 - 21258 Heidenau

## 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

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.

**CODICE OGGETTO: 25095034 - 21258 Heidenau**

## Dettagli dei servizi

- 872 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( 137 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche + 20 m<sup>2</sup> 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 1.12.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 9.00 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.

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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