

Heidgraben

Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Keller

Property ID: 24147006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184,51 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.016 m²

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

At a glance

Property ID	24147006	Purchase Price	529.000 EUR
Living Space	ca. 184,51 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1979		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	149.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.11.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

The property



Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

The property



Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

The property



Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

The property



Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

The property



Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

The property



Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

A first impression

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet eine komfortable Wohnatmosphäre und erstreckt sich über eine großzügige Wohn-Nutzfläche von ca. 293 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.016 m². Dank seiner durchdachten Raumaufteilung und einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen eignet sich diese Immobilie bestens für Familien und Paare, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger Umgebung suchen. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein einladendes Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält, sowie ein angrenzender, lichtdurchfluteter Wintergarten. Dieser ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet, die vor direkter Sonneneinstrahlung schützt. Ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden sind ein Gäste-WC sowie ein Duschbad, das zusätzlichen Komfort bietet. Die neue Einbauküche ist mit hochwertigen Markenelektrogeräten von Bosch, einer massiven Natursteinarbeitsplatte sowie einer Unterbauspüle und Armatur von Villeroy & Boch ausgestattet. Über eine Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, wo zwei Schlafzimmer zur Verfügung stehen. Hier bieten elektrische Außenjalousien an den Veluxfenstern zusätzlichen Komfort. Für die Bedürfnisse der Familie steht hier ein weiteres Duschbad bereit. Der Vollkeller des Hauses bietet vielseitige Nutzflächen, die als Abstellraum, Hobbyraum oder für andere Zwecke genutzt werden können. Im Jahr 2013 wurde die heutige Gasheizung eingebaut und 2019 wurden die Fenster teilweise erneuert, um den energetischen Standard zu verbessern. 2024 wurden zudem die Heizkörper überwiegend getauscht, Lichtschalter und Steckdosen erneuert, sowie Vinylböden teilweise neu verlegt. Im Außenbereich des Anwesens befinden sich ein Carport mit angrenzendem Schuppen und ein Gartenhaus, die zusammen zusätzlichen Stauraum bieten. Der weitläufige Garten lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu verbringen und bietet Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Die Immobilie überzeugt durch einen gepflegten Zustand und bietet ein komfortables Wohnkonzept, das durch praktische Modernisierungen und Sanierungen ergänzt wird. Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die Wert auf ein gut integriertes Raumkonzept und einen großzügigen Außenbereich legen.

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

Details of amenities

- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Gäste WC
- Duschbad im Erd- und Dachgeschoss
- Wintergarten mit elektrischer Markise
- Carport mit Schuppen
- Gartenhaus
- Veluxfenster im Dachgeschoss mit elektr. Außenjalousien und Insektenschutz
- Vollkeller

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2013 neue Gasheizung
- 2019 Fenster teilweise getauscht
- 2024 neue Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- 2024 überwiegend neue Heizkörper verbaut
- 2024 Lichtschalter und Steckdosen erneuert
- 2024 teilweise neue Vinylböden verlegt

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

All about the location

Heidgraben ist eine ideale Wohnlage für Familien, die eine harmonische Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Erreichbarkeit suchen. Heidgraben überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Umgebung. Die Gemeinde ist von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben, die vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien ermöglichen. Trotz der ländlichen Atmosphäre verfügt Heidgraben über eine exzellente Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Autobahn A23 ist nur wenige Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Hamburg. Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten vorhanden und bequem erreichbar. Des Weiteren stehen mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten zur Verfügung. Die Gemeinde Heidgraben sowie die umliegenden Orte verfügen über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind gut erreichbar. Heidgraben und die umliegenden Gemeinden bieten eine Vielzahl von Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 149.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24147006 - 25436 Heidgraben

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63 Pinneberg (Kreis)

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com