

Heidgraben

# Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Keller

CODICE OGGETTO: 24147006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184,51 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.016 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24147006	Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Superficie netta	ca. 184,51 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Cucina componibile
Anno di costruzione	1979		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	149.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.11.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

**CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben**

## Una prima impressione

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet eine komfortable Wohnatmosphäre und erstreckt sich über eine großzügige Wohn-Nutzfläche von ca. 293 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.016 m<sup>2</sup>. 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.

**CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 149.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24147006 - 25436 Heidgraben**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (distretto)

**E-Mail:** [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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