

Neuenkirchen – Horneburg

Angeln von der Terrasse - neuwertige ETW an der Lühe

Property ID: 25240011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 309.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

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

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

At a glance

Property ID	25240011
Living Space	ca. 67 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	2.5
Bedrooms	1.5
Bathrooms	1
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	309.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.03.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	25.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

The property



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

A first impression

Leben an der Lühe! Die hier angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 2021 in massiver Bauweise errichteten Mehrparteienhaus. Insgesamt präsentieren sich in dem Gebäude acht wunderschöne Wohnungen in bester Lage an der Lühe. Die Wohnung bietet Ihnen ca. 67m² Wohnfläche, die sich auf 2,5 Zimmer verteilen. Zur Eingangstür hinein empfängt Sie der einladende Flur, in dem ausreichend Platz für eine schicke Garderobe und praktische Ablagemöglichkeiten ist. Zur Rechten gelangen Sie in das großzügige Badezimmer, welches mit einer hochwertigen und ebenerdigen Dusche, einer Eckbadewanne, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet ist. Hier findet außerdem Ihre Waschmaschinen einen Platz. Vom Flur erreichen Sie außerdem das geräumige Schlafzimmer, hier können Sie ein Bett, einen Schrank und beispielsweise eine Kommode wunderbar unterbringen. Neben dem Schlafzimmer befindet sich das halbe Zimmer, welches optimal als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Die kleine aber feine Küche bietet alles, was man zum Kochen braucht. Für den Wohlfühlfaktor, lädt Ihre gemütliche Couch zu ruhigen Stunden ein. Durch zwei bodentiefe Fenster wird der Wohnbereich mit Licht durchflutet und gewährt darüber hinaus einen Zugang zu der nach Süd-Westen ausgerichteten und überdachten Terrasse. Von hier genießen Sie Ihren Feierabend in der traumhaften Sonne und entspannen direkt am Wasser. Die gesamte Wohnung ist technisch hochwertig ausgerüstet, so verfügt sie über Fußbodenheizung, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und elektrische Außenjalousien. Abgerundet wird die Wohnung durch einen PKW-Stellplatz und einen Fahrradschuppen. Das Wohngeld beträgt derzeit 266,26€, wovon monatlich 35,54€ in die Instandhaltungsrücklage eingezahlt werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen melden Sie sich gerne bei uns im Büro: 04161 - 70 49 48 0. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Details of amenities

- Fahrstuhl
- Solaranlage
- PKW-Stellplatz
- Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Blick aufs Wasser
- Vollbad (ebenerdige Dusche & Badewanne)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Einzelraumregelung
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalousien
- Energiestandard entspricht KfW-Effizienzhaus 55
- Fahrradschuppen
- Hochwertige Einbauküche
- Barrierearm

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

All about the location

In der beliebten Lage zwischen Buxtehude (7km) und Stade (14km) liegt der niedersächsische Flecken Horneburg. Hier befindet sich Ihr neues Zuhause in traumhafter Lage direkt an der Lühe. Malerisch und idyllisch auf dem Geestrand - umgeben von Wald und Feldern ist Horneburg in den vergangenen Jahren zu einem äußerst beliebten Wohnort geworden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch verfügt der Ort über ein modernes und komplett neu saniertes Freibad. Der im Ortskern vorhandene Bahnhof verfügt über einen guten Anschluss an die S-Bahn und den Metronom. Die Bundesstraße 73 führt am Rande von Horneburg vorbei und auch die Bundesautobahn 26 ist in kürzester Zeit zu erreichen.

Property ID: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 25.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. ANSICHTEN: Zur Erstellung der 3D-Ansichten wurden mit Einverständnis die Originalpläne des Bauträgers verwendet. Die Zeichnungen und Ansichten dienen lediglich zu Werbezwecken, es wird keine Gewähr für eine mögliche nicht maßstabsgetreue / detailgetreue Darstellung übernommen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13 Stade

E-Mail: stade@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com