Wrestedt

# Maison individuelle neuve KfW-40 dans la commune d'Aue – vivre avec une haute efficacité énergétique

*CODE DU BIEN: 25239225*




PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 $m^2$ • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1200 $m^2$

CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25239225 |
| Surface habitable | ca. 153 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5.5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2022 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 415.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | WC invités, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Électricité |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 08.05.2035 |
| Source d'alimentation | Électrique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 20.8 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A+ |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2022 |

CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété






CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété






CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété





CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# La propriété



CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Une première impression

À vendre : une maison individuelle moderne, achevée en 2022. Le nouveau propriétaire pourra emménager dans une maison quasi neuve. Cette propriété offre une généreuse surface habitable d'environ 153 m², répartie sur 5,5 pièces, sur un terrain spacieux d'environ 1200 m². La maison se caractérise par sa construction écoénergétique, certifiée KfW40, et bénéficie ainsi de technologies d'avenir. Une pompe à chaleur air-eau moderne, associée à un chauffage au sol dans toutes les pièces, garantit un confort optimal. Les prestations haut de gamme sont sublimées par des sols design et carrelés, conférant à l'intérieur une élégance intemporelle. L'agencement est pensé avec soin : au rez-de-chaussée, un vaste séjour/salle à manger d'environ 33 m² s'ouvre harmonieusement sur une cuisine américaine. Cet agencement crée une atmosphère lumineuse et constitue le cœur de la maison. Un bureau et des toilettes invités complètent ce niveau. Le dernier étage comprend 3 chambres et demie, offrant un espace généreux pour une famille. La salle de bain complète, moderne et spacieuse, saura satisfaire les goûts les plus exigeants. Des volets roulants électriques à toutes les fenêtres assurent confort et sécurité. La maison est équipée d'une connexion fibre optique, garantissant un accès internet haut débit. Un système photovoltaïque de 15 kWc est intégré, contribuant à l'efficacité énergétique du bien. Un garage spacieux avec porte électrique et borne de recharge pour véhicule électrique complète l'ensemble. Le quartier est paisible et offre un vaste espace de vie. Le terrain généreux, actuellement non aménagé, offre de multiples possibilités d'aménagement, que ce soit pour des loisirs ou pour créer un jardin idyllique pour les amoureux des plantes. En résumé, cette maison individuelle offre un confort de vie moderne de haut niveau. Grâce à sa construction de première qualité et à ses aménagements bien pensés, elle répond à toutes les exigences de la vie contemporaine tout en favorisant un mode de vie durable. Les futurs acquéreurs peuvent s'attendre à une propriété à la fois esthétique et fonctionnelle. Nous serons ravis d'organiser une visite ou de vous fournir des informations complémentaires à tout moment. N'hésitez pas à nous contacter pour vous faire une idée personnelle de cette propriété exceptionnelle.

CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Tout sur l'emplacement

Die Samtgemeinde Aue ist zentral im Dreieck Hannover, Hamburg und Berlin in der wunderschönen Heideregion Uelzen gelegen und bettet den Flecken Bad Bodenteich sowie die Gemeinden Lüder, Soltendieck und Wrestedt als Mitgliedsgemeinden in sich ein. Das Haus befindet sich in Nettelkamp.
Für Bahnreisende liegt Uelzen mit dem bekannten Hundertwasserbahnhof, perfekt angebunden an der ICE-Strecke Hamburg-Hannover. Auch in Wrestedt hat man sehr gute Bahn- und Busanbindungen. Das Haus liegt an einer verkehrsberuhigten Straße zwischen weiteren schönen Einfamilienhäusern mit Blick ins Grüne. Größere Wald- und Naherholungsgebiete finden sich in der Umgebung, welche beste Voraussetzung für Gesundheit und Entspannung sind. Im nahe gelegenen Wrestedt gibt es für die Bewohner ein vielfältiges Angebot, bestehend aus guten Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Handwerksbetrieben, Ärzten, Apotheke und sonstigen Dienstleistern, aktive Vereine für ein differenziertes Sportangebot und eine Grundschule. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen natürlich in großer Auswahl in Uelzen. Ein Schmuckstück in der Samtgemeinde Aue ist der Kneipp- und Luftkurort Bad Bodenteich, in 10 km Entfernung von Wrestedt.

CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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 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.

CODE DU BIEN: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com