Wrestedt

# Vadonatúj KfW-40 családi ház Aue községben – lakhatás magas energiahatékonysággal

*VP azonosító: 25239225*




VÉTELÁR: 415.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 1200 m²

VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25239225 |
| Hasznos lakótér | ca. 153 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 5.5 |
| Hálószobák | 4 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 2022 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 415.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Vendég WC, Kert / közös használat |

VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófűtés |
| Energiaforrás | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.05.2035 |
| Energiaforrás | Elektromosság |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 20.8 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2022 |

VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan






VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan






VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan





VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az ingatlan



VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Az elso benyomás

Eladó egy modern, különálló családi ház, amely 2022-ben készült el. Az új tulajdonos egy gyakorlatilag új házba költözhet. Az ingatlan nagyméretu, körülbelül 153 m²-es lakóterülettel büszkélkedhet, amely 5,5 szobát foglal magában, egy tágas, körülbelül 1200 m²-es telken. A házat energiatakarékos konstrukció jellemzi, mivel KfW40 tanúsítvánnyal rendelkezik, így jövobiztos technológiákat kínál. A modern levego-víz hoszivattyú, minden helyiségben padlófutéssel kombinálva, kényelmes lakókörnyezetet biztosít. A magas minoségu tulajdonságokat tovább fokozza a dizájner és csempe padlóburkolatok használata, amelyek idotlen eleganciát kölcsönöznek a belso térnek. Az elrendezés átgondoltan lett megtervezve: A földszinten egy tágas, körülbelül 33 m²-es nappali és étkezo található, amely zökkenomentesen kapcsolódik a nyitott konyhához. Ez a kialakítás világos légkört teremt, és az otthon szívét alkotja. Ezen a szinten egy dolgozószoba és egy vendég-WC teszi teljessé a földszinti elrendezést. A legfelso emeleten 3,5 hálószoba található, amely boséges helyet kínál egy család számára. Az ezen a szinten található, modern és tágas fürdoszoba még a legigényesebb ízlést is kielégíti. Minden ablakon elektromos redonyök biztosítják a további kényelmet és biztonságot. A ház optikai kábeles csatlakozással van felszerelve, amely nagy sebességu internet-hozzáférést biztosít. Egy 15 kWp-s fotovoltaikus rendszer is beépített, ami hozzájárul az ingatlan energiahatékonyságához. Egy tágas garázs elektromos kapuval és egy integrált elektromosjármu-töltoállomással teszi teljessé a kínálatot. A helyszín nyugodt és rengeteg teret kínál a kikapcsolódásra. A nagyméretu, jelenleg parkosítatlan telek változatos lehetoségeket kínál, akár szabadidos tevékenységekre, akár idilli kertként a növénykedvelok számára. Összefoglalva, ez a családi ház modern lakhatási kényelmet kínál a legmagasabb szinten. Elso osztályú építési minoségének és átgondolt tulajdonságainak köszönhetoen megfelel a kortárs élet minden követelményének, miközben lehetoséget biztosít a fenntartható életmódra is. A leendo vásárlók egy esztétikus és funkcionálisan jól megtervezett ingatlanra számíthatnak. Örömmel szervezünk megtekintést vagy adunk további információkat bármikor. Kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk, hogy személyes benyomást szerezzen errol a kivételes ingatlanról.

VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239225 - 29559 Wrestedt

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Maik Röper

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com