

Neuenkirchen – Horneburg

# Angeln von der Terrasse - neuwertige ETW an der Lühe

Número de propiedad: 25240011



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

PRECIO DE COMPRA: 309.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25240011
Superficie habitable	ca. 67 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1.5
Baños	1
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	309.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	25.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.03.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

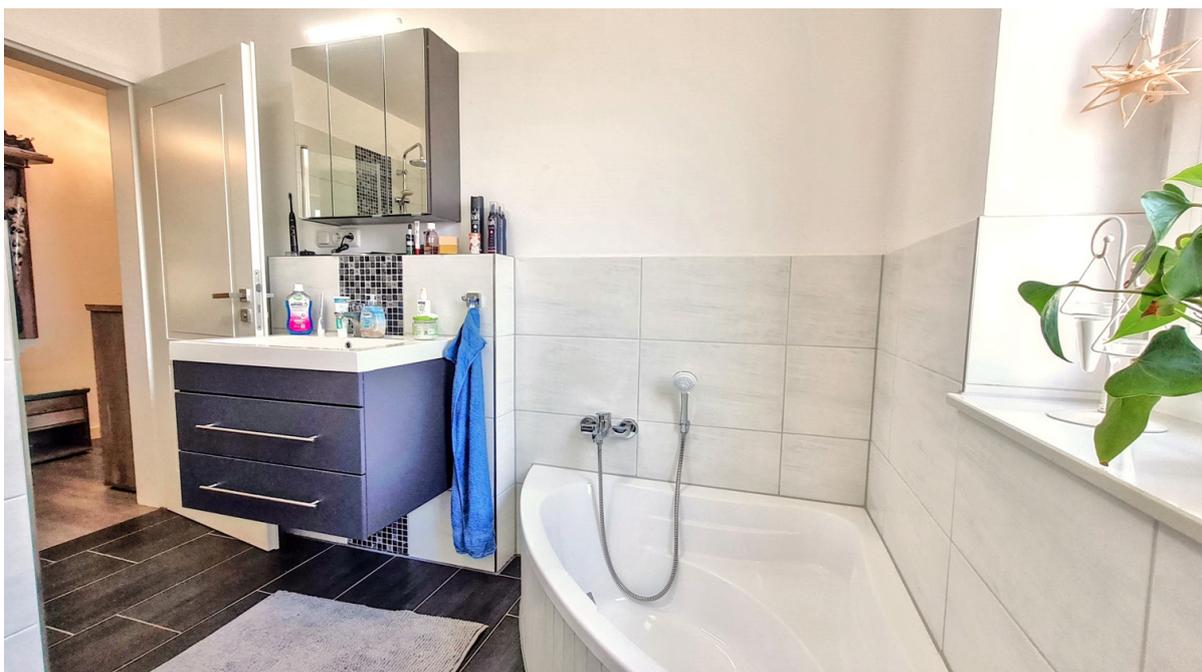
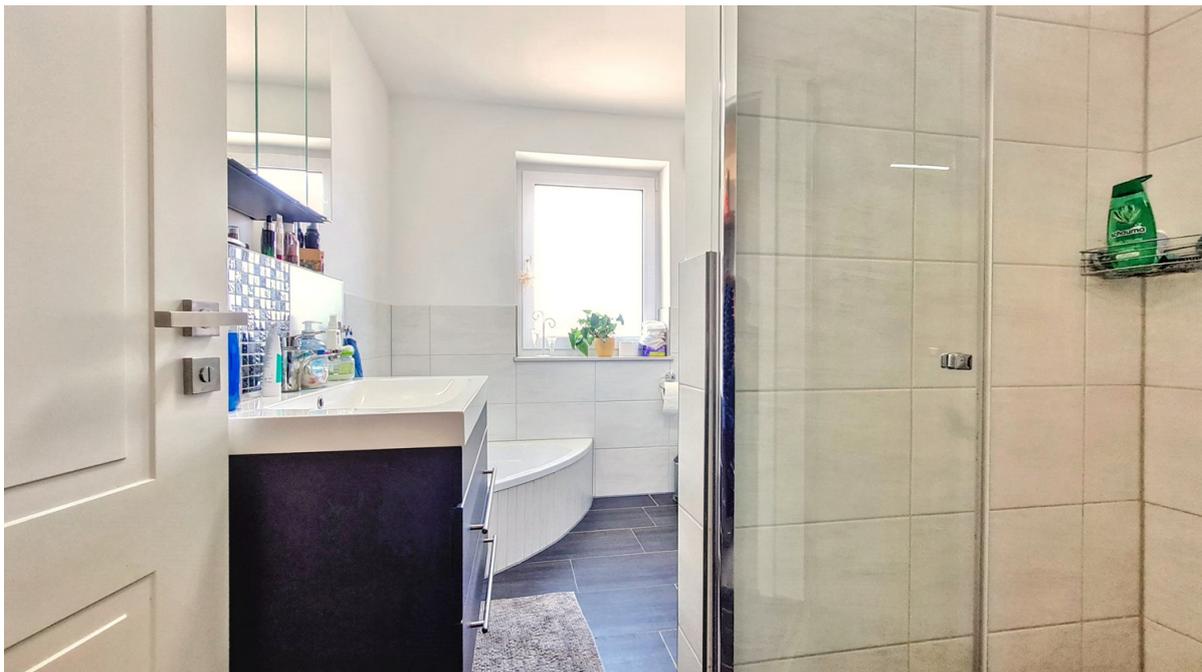
Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



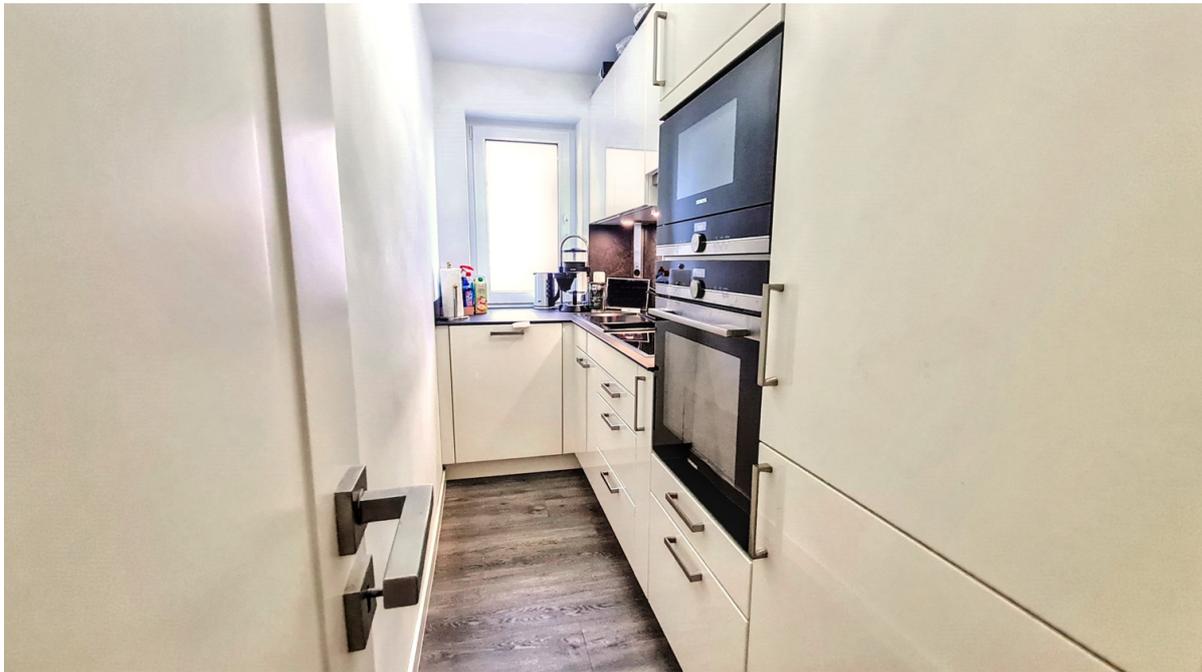
Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

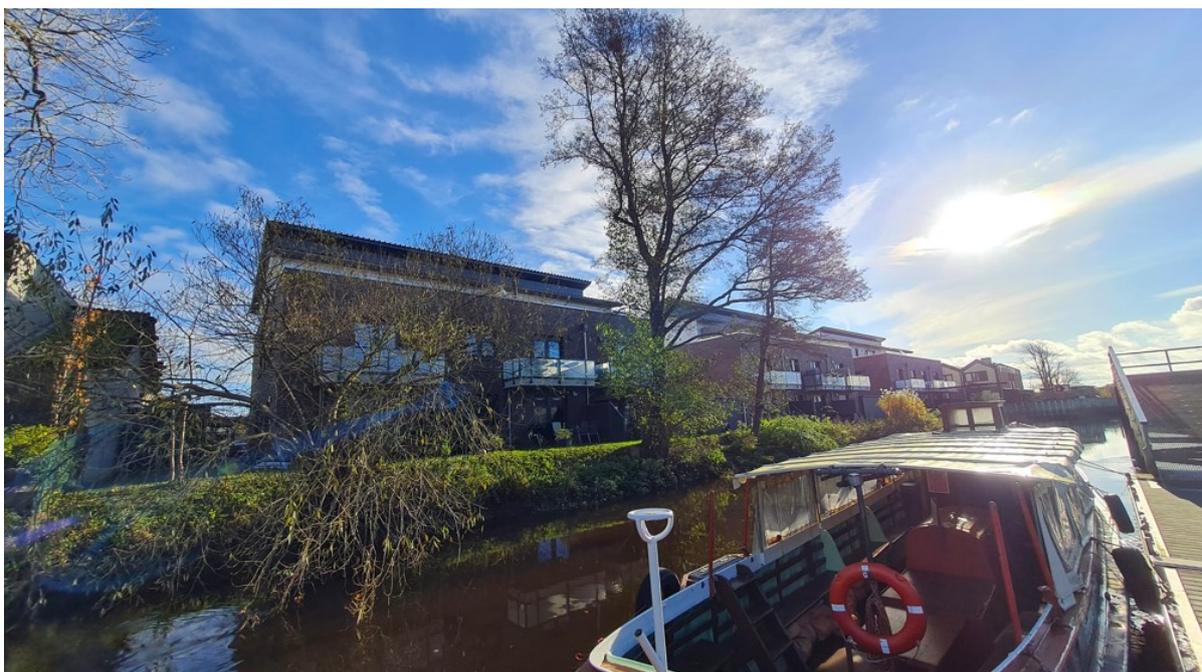
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Una primera impresión

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. 67m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 25.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25240011 - 21640 Neuenkirchen – Horneburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Estadio  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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