

# Energiesparender geht es nicht!

21220 Seevetal, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 1415



Wohnfläche ca.: **160 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.090.000 EUR**



## Energiesparender geht es nicht!

Objekt-ID	1415
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21220 Seevetal
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	160 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	35 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.152 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2021
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Gäste-WC, Kamin, Kein Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.090.000 EUR



# Objektbeschreibung

Direkt vor den Toren Hamburgs!

In Maschen-Heide wird dieser moderne Bungalow aus dem Jahr 2021 zum Kauf auf einem Pfeifenstielgrundstück angeboten. Das Haus wurde in Massivbauweise mit einer hochgedämmten Verblendsteinfassade errichtet und entspricht der Energieeffizienzklasse 40 Plus. Es bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene, ideal für alle Altersgruppen.

Der helle Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und führt in den offenen Wohn- und Essbereich, der mit einem Kaminofen für gemütliche Stunden sorgt. Hebeschiebetüren im Wohn- und Essbereich sowie im Elternschlafzimmer verbinden den Innenbereich mit dem großzügigen Garten.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, ein modernes Badezimmer mit übergroßer Badewanne und bodentiefer Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Das Elternschlafzimmer bietet zusätzlich eine Ankleide für noch mehr Komfort.

Die Wärmepumpe sorgt für die Beheizung des Hauses und die Photovoltaikanlage mit Akku für eine nachhaltige Energieversorgung. Einbau-Rollläden, eine Wohnraumlüftungsanlage und Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung runden das moderne Konzept ab.

Die Doppelgarage bietet viel Stauraum. Auf dem 1.152 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie Platz für Blumenbeete, Gemüsehochbeete oder auch einen Spielbereich für Kinder. Ein Gartenhaus und zwei Regenwassertanks (je 7.645 Liter) ergänzen das Angebot.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Barrierearm
- Ankleidezimmer
- Vollbad
- Gäste-WC
- Kamin
- Terrasse
- Photovoltaikanlage mit Akku
- Wasser-Wärmepumpe
- Belüftungssystem
- Rollläden
- Doppelgarage



## Sonstiges

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienstleistung an. Alle Angaben zur Immobilie basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir jedoch nicht.

Kommt durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande, ist die im Exposé angegebene Provision vom Käufer zu zahlen. Diese ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig.

Zusätzlich zum Kaufpreis sollten Sie die Erwerbsnebenkosten einkalkulieren. Diese betragen in der Regel ca. 2 % für Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland variabel).

Verbraucherinformation gemäß § 312c BGB i. V. m. Artikel 246 EGBGB:

Diese Informationen dienen der Erfüllung unserer gesetzlichen Informationspflichten, wenn der Maklervertrag mit Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe), ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. Telefon, E-Mail, Online-Formular) zustande kommt.

Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, diesen Maklervertrag innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Schröder Immobilien

Inhaber Jörg Schröder

Von-Somnitz-Ring 4a

21423 Winsen (Luhe)

Telefon: +49 (0) 4171 88 18 11

E-Mail: [info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. per Brief, Fax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein von uns bereitgestelltes Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Frist absenden.

Widerrufsfolgen

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass wir bereits während der Widerrufsfrist mit unserer Dienstleistung beginnen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen. Dieser entspricht dem Anteil der bereits erbrachten Leistungen bis zu dem Zeitpunkt, an dem Sie uns über die Ausübung des Widerrufsrechts unterrichten, gemessen am Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen.



## Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn wir die beauftragte Maklerleistung vollständig erbracht haben und Sie vor Beginn der Ausführung ausdrücklich zugestimmt sowie bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht in diesem Fall verlieren (§ 356 Abs. 4 BGB).

Ende der Widerrufsbelehrung

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.02.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	7,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in Seevetal, einer attraktiven Gemeinde in der Nähe von Hamburg. Die Lage bietet sowohl die Ruhe einer ländlichen Umgebung als auch die hervorragende Anbindung an die Metropole, die nur ca. 13 Kilometer entfernt liegt. Eine Autobahnzufahrt ist lediglich ca. 2 Kilometer entfernt, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit sowohl des Hamburger Zentrums als auch der umliegenden Regionen gewährleistet.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Ein Kindergarten und eine Grundschule sind beide nur ca. 1,5 Kilometer entfernt und somit bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium liegen in einer Entfernung von ca. 6,5 Kilometern, was auch für ältere Kinder eine optimale Anbindung bedeutet.

Seevetal bietet mit seinen grünen Flächen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld, während die Nähe zur Großstadt eine Vielzahl an Kultur-, Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten eröffnet. Diese komfortable Kombination macht den Standort zu einer idealen Wahl für Familien und Naturliebhaber, die eine gute Infrastruktur und dennoch eine ruhige Wohnlage schätzen.

21220 Seevetal, Deutschland





Vorderansicht



Auffahrt



Eingang



Seitenansicht



Rückansicht



Vogelperspektive





Eingangsbereich



Küche



Küche



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich





Gäste-WC



Vollbad



Kinderzimmer



Ankleideraum

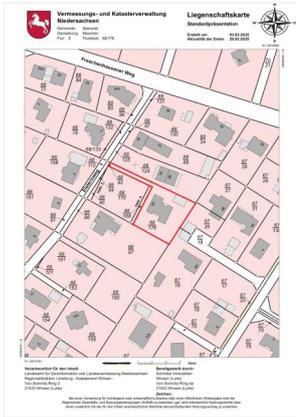


Elternzimmer



Sackgassenlage





Flurkarte



# Grundriss

Grundriss

