Mittelnkirchen

# Moderne, energieeffiziente Wohnung direkt am Deich

***Objektnummer: 23240032-1***

**KAUFPREIS:** 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 63,95 m² • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23240032-1 |
| Wohnfläche | ca. 63,95 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2022 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 6000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 16.08.2030 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 43.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Ein erster Eindruck

Die letzte Wohnung in einer einmaligen, kernsanierten Immobilie wartet noch auf Sie.

Mit zwei Zimmern und ca. 64m² Wohnfläche bietet Ihnen die Immobilie einen modernen Lebensstandart in traumhafter Lage, in direkter Nähe zur Lühe.

Durch den für diese Region charakteristischen Vordereingang des Hauses betreten Sie Ihre neue Wohnung.
Hier besticht die Wohnung durch das moderne Wohnkonzept. Ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich erwartet Sie. Zu Ihrer Rechten finden Sie den praktischen Abstellraum auf den das Badezimmer mit Dusche folgt. Am Ende des Wohnbereiches können Sie in in neues Schlafzimmer gehen.

Zu der Wohnung gehört ein auf dem Grundstück befindlicher Außenstellplatz, welcher mit erworben werden kann.

Gerne besprechen wir weitere Details der Immobilie direkt mit Ihnen.
Für nähere Informationen melden Sie sich bei uns im Büro unter Tel.: 04161 - 70 49 48 0.
Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Ausstattung und Details

- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Küchenanschlüsse
- Badezimmer mit Dusche
- Stellplatz (Kauf)
- Geräteschuppen für die Eigentümergemeinschaft

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Mittelnkirchen befindet sich im Landkreis Stade in Niedersachen und gehört der Samtgemeinde Lühe an.
Zwischen der Hansestadt Stade und der Hansestadt Hamburg gelegen, befindet sich Mittelnkirchen im bekannten "Alten Land", dem größten Obstanbaugebiet Europas. Aufgrund der Lage bieten sich zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten an, wie zum Beispiel ein eigenes Boot, Angeln oder Fahrradfahren. Daneben finden sich gute berufliche Möglichkeiten durch beispielsweise Airbus und diverse Obstgroßhändler.

Die Hansestädte lassen sich einfach und schnell über die A26 in nur wenigen Minuten per Auto, oder mit der S-Bahn/ dem Metronom erreichen.

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2030.
Endenergiebedarf beträgt 43.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
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 ein 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.

**Objektnummer: 23240032-1 - 21720 Mittelnkirchen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com