Wustrow

Repräsentative Architektenvilla mit imposanter Einliegerwohnung im Wendland

CODE DU BIEN: 25239216

PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 459 m^2 • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.568 m^2

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

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

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239216
Surface habitable	ca. 459 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	11
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 293 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.10.2030
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	5.20 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

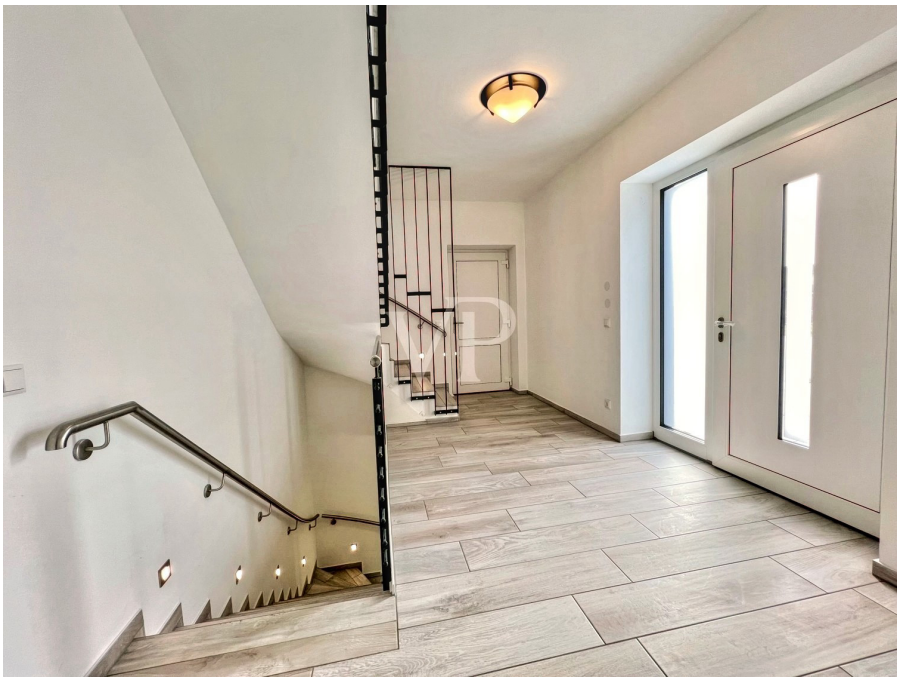
La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

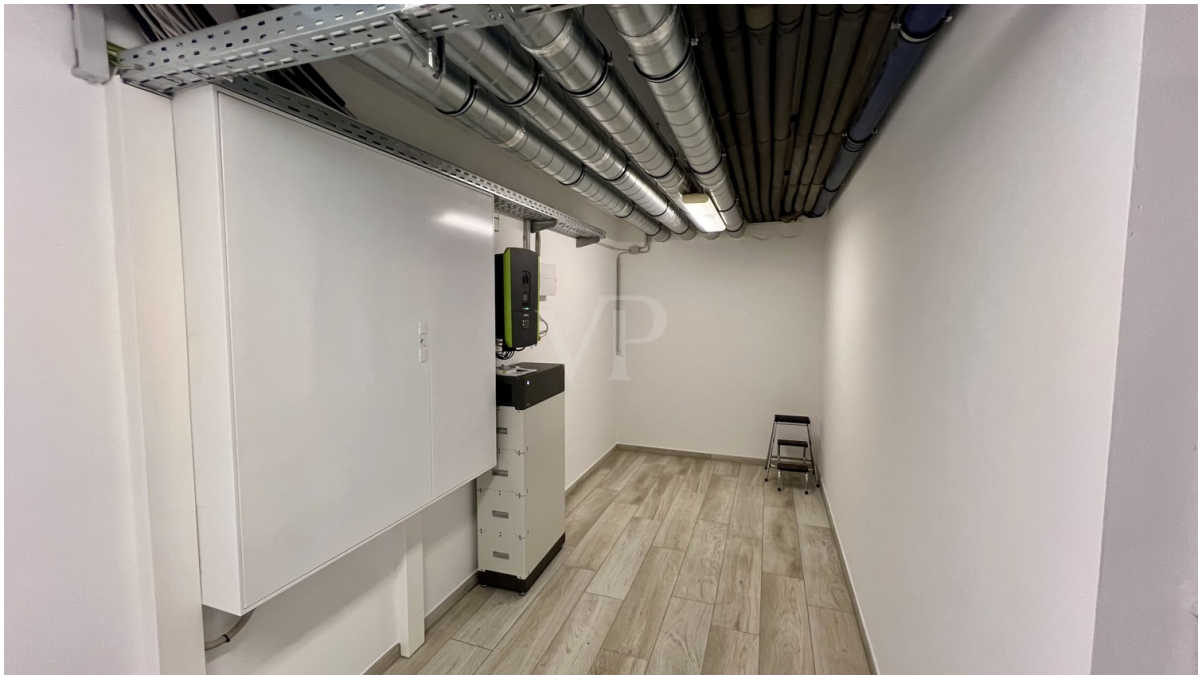
La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

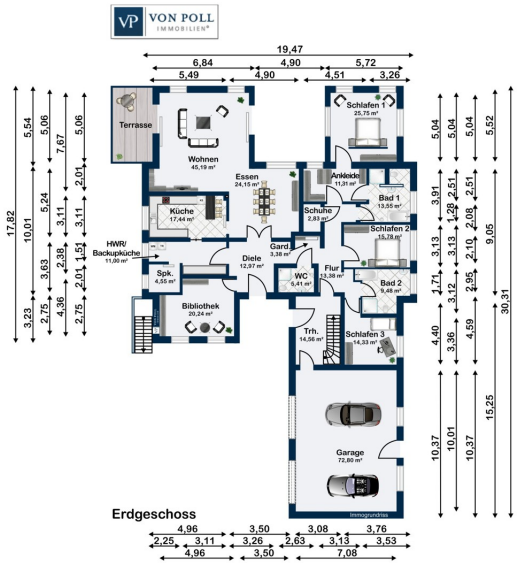
La propriété

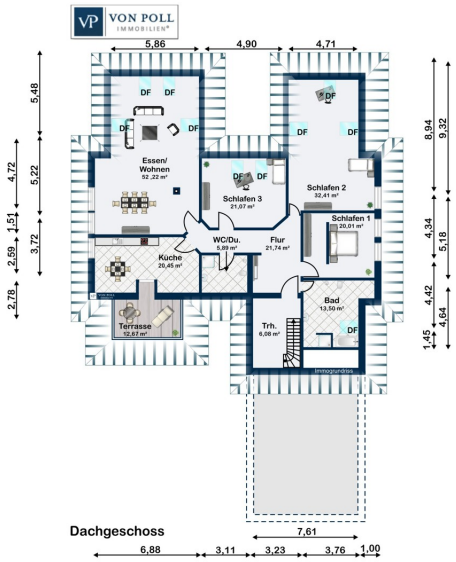
CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

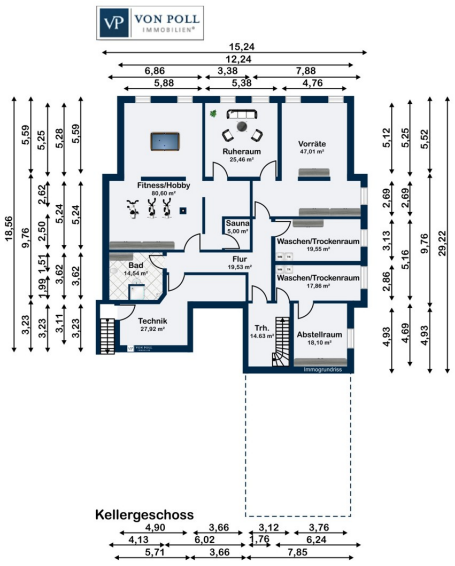
La propriété

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

Une première impression

Willkommen in der exklusiven Architektenvilla im Wendland, einem herausragenden Beispiel für luxuriöses Wohnen im neuwertigen Zustand. Dieses repräsentative Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 459 m² ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und komfortables Wohnen. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 3568 m² und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien. Die Villa erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt elf geräumige Zimmer mit hochwertiger Ausstattung, die mit Klarheit und schlichter Eleganz gestaltet sind.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der beeindruckende, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen einen herrlichen Ausblick in die Umgebung gewährt. Die großzügig geschnittenen Räume schaffen ein harmonisches Raumgefühl, das durch die hochwertigen, einheitlich gewählten Materialien unterstrichen wird. Eine moderne Fußbodenheizung, die sich durch das gesamte Haus und das Kellergeschoss zieht, sorgt für angenehme Wärme.

Die Immobilie verfügt über eine Vielzahl technischer Highlights, die den Wohnkomfort steigern. Dazu zählen unter anderem eine hochmoderne PV-Anlage mit Batteriespeicher sowie eine Wärmepumpe mit kontrollierter Be- und Entlüftung. Sicherheitsaspekte wurden ebenfalls berücksichtigt, wie die Ausstattung mit elektrischen Rollläden, dreifachverglasten Fenstern und einer Alarmanlage. Ein elektrisches Einfahrtstor ergänzt die Sicherheitsmaßnahmen.

Besonderes Augenmerk wurde auf individuelle, exklusive Lebensbereiche gelegt. So gibt es allein im 293 m² großen Untergeschoss Räumlichkeiten, die z.B. für ein Heimkino, einen luxuriösen Wellnessbereich und eine komfortable Sauna ausgelegt sind. Die Hauptterrasse sowie die weitere Terrasse, die direkt an das Schlafzimmer anschließt, laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Des Weiteren bietet ein Balkon der Einliegerwohnung zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten.

Die beeindruckende Einliegerwohnung im Haus mit einer Größe von 193 m² ist vielfältig nutzbar und bietet sich beispielsweise für Mehrgenerationswohnen oder als privater Firmensitz an. Sie ist über einen separaten Eingang erreichbar und bietet damit maximale Flexibilität.

Eine gepflegte Gartenanlage, die sich leicht individuell gestalten lässt, umgibt das Haus.

Dank pflegeleichter Strukturen ist sie ideal für Menschen, die Wert auf ein ansprechendes Äußeres mit wenig Aufwand legen. Abgerundet wird das exklusive Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischen Toren für Automobilliebhaber.

Das Objekt entspricht den Standards eines KfW-Effizienzhauses 40+ und gewährleistet somit zukunftsweisendes, energieeffizientes Wohnen. Die Immobilie wurde so konzipiert, dass alle Vorzüge eines zeitgemäßen Energiemanagements umgesetzt sind. Die gelungene Kombination einer herausragenden technischen Ausstattung mit einer ansprechenden Architektur macht diese Immobilie zu einem äußerst attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge und das Potenzial dieser Immobilie vollständig zu erfassen. Wir laden Sie herzlich ein, das Anwesen persönlich kennenzulernen und sich vom exklusiven Wohnangebot zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

Tout sur l'emplacement

Das Wendland, eine malerische Region im Nordosten Niedersachsens, zeichnet sich durch seine einzigartige Landschaft, charmante Dörfer und eine hohe Lebensqualität aus. Eingebettet zwischen der Elbe und der Lüneburger Heide, bietet das Wendland eine harmonische Verbindung aus Natur und Kultur. Die sanften Hügel, weitläufigen Felder und dichten Wälder laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten ein.

Die Städte Hamburg und Berlin sind von hier aus gut zu erreichen und ermöglichen sowohl geschäftliche als auch kulturelle Unternehmungen in den Metropolen. Hamburg, die pulsierende Hansestadt, ist in etwa 1,5 bis 2 Stunden mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. Hier erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein reichhaltiges Kulturangebot und zahlreiche Freizeitaktivitäten am Wasser.

Berlin, die Hauptstadt Deutschlands, ist ebenfalls in rund 2 bis 2,5 Stunden erreichbar. Die Stadt bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kunst und modernem Leben. Ob Museen, Theater, Restaurants oder Veranstaltungen – Berlin hat für jeden etwas zu bieten.

Lüchow, als zentrale Stadt des Wendlands, bietet eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Die Stadt ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet.

Die ruhige und naturnahe Lage inmitten des Wendlands, kombiniert mit der Nähe zu Lüchow, macht diese Region besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die eine Auszeit vom hektischen Stadtleben suchen.

CODE DU BIEN: 25239216 - 29462 Wustrow

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 5.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
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: 25239216 - 29462 Wustrow

Contact

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

Silke Freifrau von Koenig und 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