

## Seevetal - Maschen

?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ??  
????????????? ?????????????? ??? Maschen-Horst

Αριθμός ακινήτου: 25095032

360°-Rundgang



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 698.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 185 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.500 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ??? ??????

|                    |                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25095032                                                                        |
| ???????????        | ca. 185 m <sup>2</sup>                                                          |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                                             |
| ????????           | 5                                                                               |
| ?????????? ???     | 4                                                                               |
| ?????????          |                                                                                 |
| ?????????          | 2                                                                               |
| ???? ????????????  | 2020                                                                            |
| ????? ???????????? | 2 x ????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ?????<br>????????????? |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????          | 698.000 EUR                                                                           |
| ?????                  | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ???????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????   | 2024                                                                                  |
| ????????? ???????????? | ???????? ?????????                                                                    |
| ????????               | ?????????, WC<br>?????????????                                                        |

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?????????? ??????????

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| ??????????<br>??????????                        | ?????????? ?????????? |
| ???? ???????????                                | ??????                |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ??? | 08.07.2035            |
| ???? ???????????                                | ??????                |

|                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????????<br>??????????                                    | VERBRAUCH     |
| ??????? ???????????<br>??????????                               | 56.76 kWh/m²a |
| ?????????<br>????????????<br>??????????                         | B             |
| ???? ???????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 2020          |

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

**?? ???????**



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



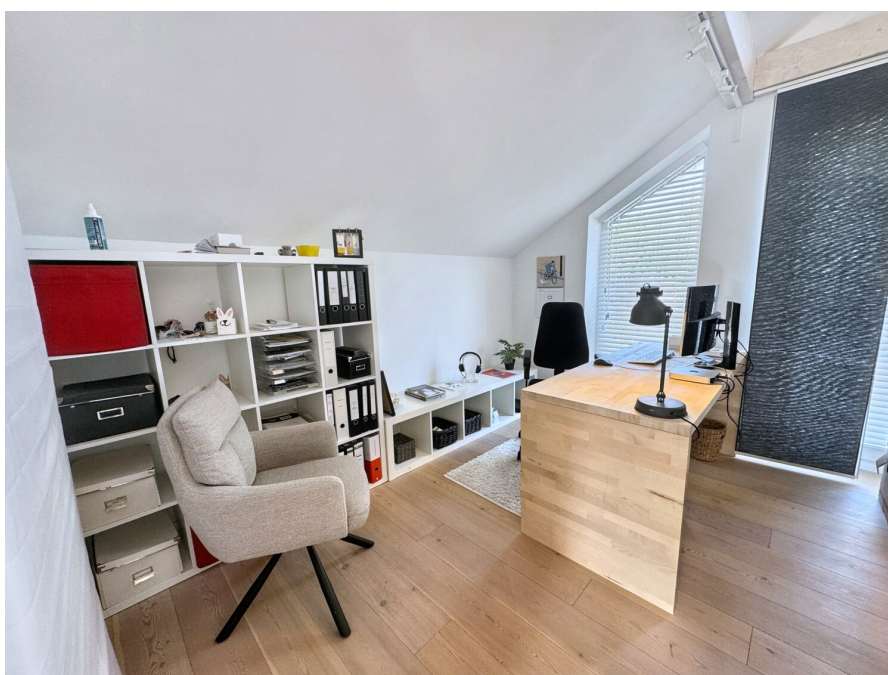
Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen

## ???

????????: ??? ?? ??????????????? ?? ??????? ??? ?????, ????? ????????????? ?  
?????? ??? ??????? ?????????? ??? ????? ?????????? ?? ?????????????????? ??? ???? ???? ??  
????????? ??? ?????? ?/??? ??? ?????. ?????????? ?????? ?? ??????????? ??? ?????????????? ???  
??? ??? ??????. ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????? ??????. ????  
????????????? ?? ?????????? ??? ?????????, ?? ??? ?????????? ?? ????? ????? ?????????? ??? ???  
????????? ?????????? ??????? ??????????, ?????????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?????  
????????? ??? ?? ?????????. ??? ? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ???  
????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ????  
??? ??????????. ?????????? ?? ?????????? ????????? 1.500 ?., ?? ??????? ?????????? ???  
????????? ????????? 188 ?., ??? ?????????? ??? ??????? ??? ????? ?????? ??????. ???  
????????, ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????? ??? ?????? ?????????? ???  
?????????. ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????, ??? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ??????? ??? ?????????????????? ??? ??? ?????????? ?? ??????. ?? ?????????  
?????????? ??? ??????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????????????, ??????  
?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????. ? ?????? ???  
????????? ?????? ?? ???????, ?????????? ?????? ??? ??????????? ?? ??? ?????????, ??????  
????????? ??? ??? ?????????????? ??????????. ??? ???, ?????? ?????? ?????????? ??? ??????????  
????????? ?? ?????? ?????????????????, ? ?????? ??????????? ??? ??????????? ??? -  
????????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????. ? ?????? ??????? ?????????? ???  
????? ?????????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ??????? ?????? ??? ??????????  
????????? - ??? ?????? ??? ?????????? ??? ??????????. ??? ?????? ?????? ?????????? ??  
????????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?? ??????? ???, ??? ?????? ??? ??????????????  
????????? ??? ?????????? ??????. ?????????? ?????? ??????????? ?????????? ?????????? ??????.  
?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??? ?????????? ?? ??????????? ??????  
????????????????? ??????????, ? ?????? ?????? ?????????? ??? 94 ??????. ?????????, ??????? ?  
????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? 99 ?????? ??? ?? ??? ???? - ??? ??????????  
?????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??????????? ??? ??? ?????????? ???  
?????????????. ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????????????????:  
?????? ?? ?????????????????? ?? ??????????? 5, 10 ? 15 ???, ??? ??????????????. ??? ??????????  
????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????. ??? ?? ?????, ?? ?????????  
????? ?????? ??????? ??? 10 ?????????? ??????. ?????????? ?????? ??? ??????????????: ??  
????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????????????? ??? ??????????? - ??? ? ??????  
?????????? ?? ??? ?????? ??? ??????. ??? ?? ?????, ??? ?????? ??? ??? ?????, ??  
????????????? ??? ?????? ??????? ??? ?? ?????????? ?? 6.637,80 €. ?? ?????? ??????, ??? ??  
????? ?????????? ?????????, ?????????????? ?? ??????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

**????????????? ??? ????????**

- Baujahr 2020
- Ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1500 m<sup>2</sup> Pachtgrundstück
- 553,15 Euro Erbpacht monatlich
- Offene Küche mit Markengeräten
- Parkett
- 2 Badezimmer
- Gas-Brennwerttherme von Wolf
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollläden im Erdgeschoss
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarthermie-Anlage mit Heizungsunterstützung
- Doppelcarport ( Bj 2024 ) + Abstellraum

**Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

**??? ??? ??? ?????????**

Seevetal in Niedersachsen besticht als wachstumsstarke und familienfreundliche Gemeinde mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Metropole Hamburg. Die Region verbindet auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit urbaner Lebensqualität und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein sicheres und zukunftsorientiertes Wohnen. Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach hochwertigen Immobilien unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts, der durch nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine stabile Wirtschaftslage geprägt ist. Familien finden hier ein Umfeld, das sowohl Geborgenheit als auch vielfältige Perspektiven für die Zukunft verspricht.

Der Stadtteil Maschen fügt sich als besonders lebendiger und dennoch ruhiger Teil von Seevetal ein, der mit seiner sicheren und gepflegten Wohnlage überzeugt. Die Nähe zu Hamburg ermöglicht eine perfekte Balance zwischen entspanntem Vorstadtleben und urbaner Nähe, was vor allem für Familien einen unschätzbaren Mehrwert darstellt. Maschen zeichnet sich durch eine engagierte Gemeinschaft und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen aus, die Pendlern und Familien gleichermaßen zugutekommen. Die nachhaltige Entwicklung des Stadtteils sorgt für ein modernes Wohnumfeld, das Sicherheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Für Familien bietet Maschen ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind: Von der Aktiven Schule Heureka Seevetal, nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Kindergärten bis hin zu Grundschulen in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen im gesamten Landkreis bequem erreichbar – dank direkter Busverbindungen mit Haltestellen unmittelbar in der Straße. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit der Bushaltestelle Maschen, Hof Freschenhausen, die nur eine Minute entfernt liegt, erleichtert den Alltag zusätzlich erheblich. Auch die medizinische Versorgung ist mit verschiedenen Ärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was ein sicheres Gefühl für die ganze Familie schafft. Freizeitmöglichkeiten wie der nahegelegene Ev. Freizeitheim Reiherhorst oder die vielfältigen Spielplätze und Sportanlagen laden zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Grünen ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie ALDI Nord und REWE in angenehmer Reichweite zur Verfügung, sodass alle Bedürfnisse bequem erfüllt werden können.

In Maschen finden Familien somit ein rundum sorgloses Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität in idealer Weise vereint. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Erholung und urbaner Anbindung macht diesen

**Standort zu einem besonders wertvollen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsichere Lebensgestaltung legen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25095032 - 21220 Seevetal - Maschen**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Christopher Anders**

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0**

**E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

???? ????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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