Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek

# Helles Mehrfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück - Ihr Paradies in ruhiger Lage

***??????? ????????: 24240025***

**???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 252 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 2.000 m²**

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

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

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24240025 |
| ????????? | ca. 252 m² |
| ??????? | 10 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 5 |
| ???? ?????????? | 1973 |
| ????? ?????????? | 1 x ???????? ??? ??????????, 3 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 349.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ??????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ??????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? | ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????? | ?????? ?????? ????????? | 183.40 kWh/m²a |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 25.03.2034 | ????????? ?????????? ???????? | F |
| ???? ????????? | ???? | ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1973 |

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ??? ????? ????????

Die stetig renovierte Immobilie aus dem Jahr 1973 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2000 m² in einer ruhigen grünen Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 252 m² bietet das Haus genügend Platz für eine Familie oder Mehrgenerationen. Es verfügt über insgesamt 10 Zimmer (inkl. des vermieteten Anbaus), darunter drei Schlafzimmer und fünf Badezimmer. Die stilvolle Ausstattung des Hauses umfasst eine Sauna, einen Pool und drei Garagen im Kellergeschoss.

Ein separater und vermieteter Anbau glänzt mit einem zusätzlichen Ertrag als sinnvolle Kapitalanlage. Der Mietvertrag besteht seit dem 01. September 2021 ohne Befristung und die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 550,00 Euro.

Die neuwertigen Bäder wurden teilweise mit hochwertigen Natursteinen und Fliesen ausgestattet. Die Kunststofffenster wurden erneuert und sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Die Gasheizung wurde 2023 erneuert, ebenso wie die Einbauküche im Erdgeschoss. Das Flachdach wurde im Jahr 2006 erneuert. Eine Einliegerwohnung im Obergeschoss ist möbliert und bietet zusätzlichen Wohnraum, sowie viele Umnutzungsmöglichkeiten für Mehrgenerationen.

Der Balkon und eine Terrasse in Südlage laden zum Entspannen und Genießen der Sonne ein. Die Ost-Süd-Ausrichtung des Balkons sorgt für eine optimale Nutzung des Tageslichts. Die zwei Wohneinheiten im Haupthaus mit jeweils circa 81 m² bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Haus ist ideal für eine Familie oder Generationen, die Ruhe, Platz und eine stilvolle Ausstattung sucht. Die großzügige Wohnfläche, die moderne Einrichtung und die grüne Umgebung machen diese Immobilie zu einem echten Juwel.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Attraktivität dieses Hauses.

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ????????????? ??? ???????

- Nutzungsmöglichkeit als Renditeobjekt oder auch Mehrgeneration durch 3 separierte Wohneinheiten
- vermieteter Anbau
- stilvoll eingerichtete Badezimmer mit Badewannen und Duschen
- Sauna
- Schwimmbad
- 3 Garagen
- Wochenendhaus
- Süd-Terrasse
- Süd/Ost-Balkon
- hochwertige Design-Bodenbeläge
- neue doppeltverglaste Kunststofffenster
- neue Gasheizung aus 2023
- Einbauküchen mit teilweise neuen E-Geräten
- großes idyllisches Grundstück

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ??? ??? ??? ??????????

Wiegersen und Sauensiek, idyllisch gelegen im Landkreis Stade, bieten eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung an umliegende Städte. Die Nähe zu Hamburg und Buxtehude gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit über die Bundesstraßen B73 und A1. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Fachwerkhäusern, weitläufigen Obstplantagen und einer intakten Dorfgemeinschaft.

Infrastruktur und Versorgung sind bestens ausgebaut: Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind vor Ort vorhanden. Das Freizeitangebot ist vielfältig und umfasst zahlreiche Vereine sowie ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen, ideal für Naturfreunde und Sportbegeisterte. Kultur und Tradition werden durch regelmäßige Feste und Veranstaltungen in historischen Stätten wie dem Backhaus und der Windmühle gepflegt.

Die ländliche Lage ermöglicht naturnahe Erholung, Spaziergänge und Fahrradtouren. Die nahegelegenen Wälder, Seen und Flüsse bieten zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung, während die Elbe und Nordseeküste attraktive Ausflugsziele darstellen. In Wiegersen und Sauensiek genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Die ruhige Atmosphäre des Landlebens mit gleichzeitig guter Anbindung an städtische Zentren.

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 183.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**??????? ????????: 24240025 - 21644 Sauensiek / Wiegersen – Sauensiek**

# ??????????? ????????????

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

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade
Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0
E-Mail: stade@von-poll.com

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

www.von-poll.com