Buxtehude

Einfamilienhaus in zentraler Lage mit der Möglichkeit zur Erweiterung

CODE DU BIEN: 25240013

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 80 m² • **PIÈCES:** 2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 378 m²

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

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

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25240013
Surface habitable	ca. 80 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1926
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.08.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	228.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1926

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

La propriété

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

La propriété

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

La propriété

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

La propriété

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 378 m². Das im Jahr 1926 erbaute Haus wurde 1993 umfassend modernisiert. Hierbei wurden die Gauben neu verschiefert, Fenster ausgetauscht und eine Dämmung der Außenwände vorgenommen. Die Küche erfuhr 2012 eine Erneuerung und kombiniert moderne Funktionalität mit dem klassischen Charakter des Hauses. Das Einfamilienhaus verfügt über 2 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, welches ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die hellen Zimmer sind einladend und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Badezimmer mit Dusche und zusätzliches Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort. Ein praktischer Nutzkeller bietet zusätzlichen Stauraum und trägt zur Funktionalität des Hauses bei. Die Immobilie liegt in direkter Nähe zur Altstadt, was sowohl für Lebensqualität als auch für kurze Wege im Alltag sorgt. Die Lage verbindet historischen Charme mit den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, ohne auf Ruhe und Grünflachen verzichten zu müssen. Ein Highlight dieses Angebots ist der große Garten, der nicht nur erholsame Stunden im Freien ermöglicht, sondern auch Raum für kreative Gartenprojekte oder gemütliche Zusammenkünfte bietet. Diese Freifläche ist ideal für Naturliebhaber und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.Eine bereits vorhandene Baugenehmigung eröffnet weitere Optionen zur individuellen Gestaltung oder Erweiterung der Immobilie. Diese Flexibilität macht das Objekt besonders attraktiv für Käufer, die eine Anpassung an persönliche Bedürfnisse vornehmen möchten. Zusammengefasst steht hier ein Einfamilienhaus zum Verkauf, welches nicht nur durch seine Nähe zur Altstadt und weiteren Vorzügen überzeugt, sondern auch durch eine durchdachte Modernisierung und gute Raumaufteilung. Der schöne Gartenbereich rundet das Angebot ab. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Diese Immobilie wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

Détails des commodités

- Gäste- WC
- Badezimmer mit Dusche
- Keller
- Abstellraum

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten Wohnlagen Buxtehudes. Diese zentrale, dennoch ruhige Straße zeichnet sich durch ihre gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Bebauung und die Nähe zur historischen Altstadt aus. Nur wenige Gehminuten entfernt laden charmante Fachwerkhäuser, kleine Cafés, Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen ein. Dank der ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie in kürzester Zeit Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch der Bahnhof Buxtehude mit direkter Anbindung an Hamburg und Stade ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für Berufspendler. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, wie das Alte Land, die Este oder zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Natur. Die Lage der Immobilie vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und ist damit ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen. Buxtehude selbst verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg führt. Dieser ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen. Die Hansestadt Buxtehude ist eine selbständige Gemeinde am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade in Niedersachsen. Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade an der Bundesstraße 73. Mit rund 40.000 Einwohnern ist die Hansestadt Buxtehude die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade.

CODE DU BIEN: 25240013 - 21614 Buxtehude

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 228.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25240013 - 21614 Buxtehude

Contact

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

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13 Stade
E-Mail: stade@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com