

Harsefeld – Harsefeld

# Zentrale Immobilie mit Tiefgarage, Vollkeller und Terrasse

Objektnummer: 24240043



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

**KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 136 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

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

Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24240043	Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90,55 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1976	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976



Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

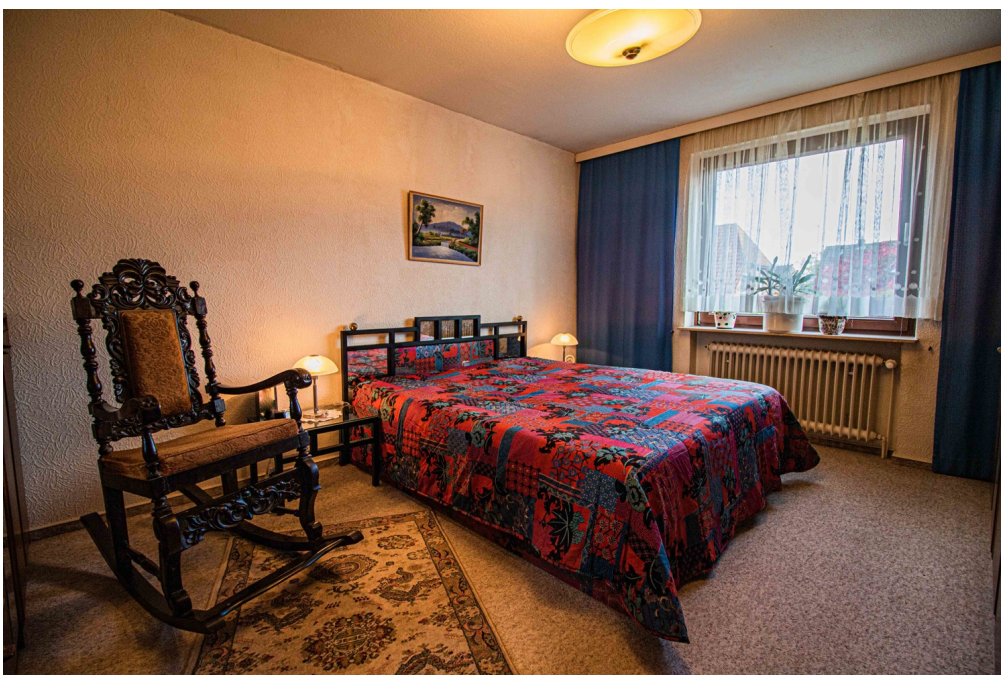
## Die Immobilie





Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie bietet ein komfortables Wohnambiente mit einem praktisch gestalteten Grundriss in einer ruhigen Wohngegend. Mit insgesamt zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer eignet sich diese Wohnfläche ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von dem aus alle Räumlichkeiten direkt zu erreichen sind. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet Zugang zur Terrasse. Diese lädt mit ihrem angenehmen Platzangebot zu entspannten Stunden im Freien ein. Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche. Die funktionelle Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Die beiden Schlafzimmer zeichnen sich durch helle, freundliche Raumverhältnisse aus und bieten genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet alles was im Alltag benötigt wird. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, welches den Komfort für Bewohner und Besucher gleichermaßen erhöht. Ein Plus dieser Immobilie ist der Vollkeller, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch vielseitig genutzt werden kann, sei es als Hobbyraum, für die Waschküche oder als Werkstatt. Für Fahrzeuge steht eine praktische Tiefgarage zur Verfügung, die einen geschützten Stellplatz bietet und zusätzlichen Komfort durch direkten Zugang zur Immobilie gewährleistet. Die gesamte Wohnlage ist geprägt von ihrer Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln, welche die Annehmlichkeiten eines städtischen Umfelds bieten, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus schöner Wohnfläche, praktischen Ausstattungsmerkmalen und einer vorteilhaften Lage. Sie ist ideal für Interessenten, die auf der Suche nach einem gemütlichen und gut angebundenen Zuhause sind. Eine Besichtigung der Immobilie kann nach Absprache arrangiert werden, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Vollkeller
- Tiefgarage
- Gäste-WC
- Terrasse



Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Harsefeld, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Stade. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die naturnahe Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Normannenstraße besonders attraktiv für Familien macht. Die idyllische Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die Natur zu erkunden und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der nahegelegene Harsefelder Wald ist ideal für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Bundesstraße B73 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Stade und Hamburg. Zudem sorgt der öffentliche Nahverkehr für eine gute Anbindung an das Umland.

Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 158.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Objektnummer: 24240043 - 21698 Harsefeld – Harsefeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stade  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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