

Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

# Zweifamilienhaus mit Garage und Nebengebäude

Objektnummer: 25240002



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 956 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

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

Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25240002	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1953	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	239.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige, sanierungsbedürftige Haus aus dem Jahr 1953 bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 8 Zimmer, und befindet sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 956 m<sup>2</sup>. Die Immobilie unterteilt sich in zwei separate Wohneinheiten, die individuell genutzt oder miteinander verbunden werden können. Die erste Wohneinheit umfasst im Erdgeschoss einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzender moderner Einbauküche, die im Jahr 2020 erneuert wurde, sowie ein Duschbad, das im Jahr 2009 modernisiert wurde. Im Obergeschoss der zweiten Wohneinheit befindet sich eine weitere moderne Einbauküche, die erst 2023 installiert wurde. Beide Wohneinheiten verfügen über ein separates Duschbad und bieten damit zusätzliche Flexibilität und Komfort. Der Zustand der Immobilie ist sanierungsbedürftig, obwohl sie in den letzten Jahren teilweise modernisiert wurde. Zu den wichtigsten Renovierungen gehören der Einbau einer modernen Zentralheizung im Jahr 2021 und der teilweise Austausch der Fenster, zuletzt im Jahr 2023. Fußbodenerwärmung sorgt in der Küche für zusätzlichen Komfort. Zudem steht ein Spitzboden zur Verfügung, der als Abstellfläche genutzt werden kann. Das Haus verfügt über eine Garage sowie ein Nebengebäude mit Kamin, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein besonderer Charme des Grundstückes ist ein alter, nicht aktiver Brunnen. Der Garten bietet ausreichend Fläche zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Die vorhandenen Rollläden bieten zusätzliche Praktikabilität. Durch die Aufteilung des Hauses in zwei Wohneinheiten bietet sich die Möglichkeit, die Immobilie sowohl als Mehrgenerationenhaus zu nutzen als auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Die Verbindung von Alt und Neu sowie der Charme der 1950er Jahre in Kombination mit modernen Elementen bieten eine interessante Ausgangslage für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Potentialen, die diese Immobilie bietet, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen. Unsere Immobilienexperten stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Ausstattung und Details

- Garage
- Nebengebäude mit Kamin
- Zwei Wohneinheiten
- Alter nicht aktiver Brunnen
- Zwei Duscbäder
- Zwei moderne Einbauküchen
- Teilkeller
- Moderne Zentralheizung
- Spitzboden
- Größtenteils Rollläden
- Fußbodenerwärmung in Küche

**Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld**

## Alles zum Standort

Diese schöne Immobilie befindet sich in Issendorf, einem Ortsteil des Fleckens Harsefeld im niedersächsischem Landkreis Stade. Issendorf liegt an der Aue im Norden von Harsefeld zwischen Horneburg und Bargstedt. Im Ort gibt es einen Schützenverein, einen Tischtennisverein, einen Spielmannszug und eine Freiwillige Feuerwehr. Harsefeld befindet sich im Speckgürtel Hamburgs und bildet mit ca. 20.000 Einwohnern einen großen Anziehungspunkt neben den Hansestädten Buxtehude und Stade. Die Infrastruktur ist hervorragend, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken und Gastronomen sind direkt vor Ort. Auch alle Schulformen und mehrere Kindergärten lassen die Gemeinde jährlich stark wachsen. Auch gibt es hier einen Bahnhof der Harsefeld mit Buxtehude und Bremerhaven, sowie Cuxhaven verbindet. Horneburg, bietet ebenfalls eine gute Infrastruktur. Der Horneburger Bahnhof bietet mit der S-Bahn und der Regionalbahn eine direkte Anbindung nach Stade, Buxtehude und Hamburg. Durch das Netz der Regionalbahn erreichen Sie auch schnell Naherholungsgebiete an der Nordsee und die Stadt Cuxhaven. Die Autobahn A1 ist ca. 29 km und die A 26 ca. 6 km entfernt. Die Hansestädte Stade und Buxtehude sind in ca. 15 bis 20 Autominuten erreichbar.

Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – Harsefeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 239.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.

Objektnummer: 25240002 - 21698 Harsefeld / Issendorf – 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)