

Stade

# Reserviert! Perfekt für Familien: Großes Einfamilienhaus in bester Lage!

CODE DU BIEN: 24240027

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 758 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

- 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: 24240027 - 21680 Stade

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24240027
Surface habitable	ca. 152,71 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	240.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété





CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## Une première impression

Das im Jahr 1972 in zweiter Reihe erbaute, gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 152.71 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 758 m<sup>2</sup> bietet den idealen Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Lassen Sie uns gemeinsam durch die verschiedenen Ebenen dieses beeindruckenden Hauses gehen, um Ihnen einen ersten Eindruck von den großzügigen und durchdachten Räumen zu vermitteln. Kellergeschoss Hier befinden sich vier teilweise beheizte geräumige Kellerräume, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Lagerraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Ein zentraler Flur verbindet diese Räume und führt Sie weiter zu einem praktischen Vorratsraum, ideal für die Aufbewahrung von Lebensmitteln und Vorräten. Der Heizungsraum rundet das Kellergeschoss ab und beherbergt die Ölheizung, die für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt. Erdgeschoss Wir bewegen uns nun ins Erdgeschoss. Hier betreten Sie zunächst eine einladende Diele, die Ihnen Zugang zu den Hauptwohnräumen bietet. Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn-/Esszimmer, das durch seine offene Gestaltung viel Licht und Raum für gemeinsame Stunden bietet. Große Fenster und ein direkter Zugang zum Garten schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sorgt für angenehme und effiziente Wärme an kalten Tagen. Neben dem Wohn-/Esszimmer finden Sie das erste Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Der Hauswirtschaftsraum direkt neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum und erleichtert den Alltag. Ein Gästebad im Erdgeschoss verfügt über eine Toilette, eine Dusche und ein Fenster. Damit bietet es Komfort und Bequemlichkeit für Ihre Gäste. Dachgeschoss Zu guter Letzt führt uns die Tour ins Dachgeschoss, wo sich die privaten Rückzugsorte des Hauses befinden. Eine gemütliche Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Ausblick ins Freie und den toll angelegten Garten. Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine Großzügigkeit und Ruhe. Zwei weitere Zimmer – ein Gästezimmer und ein Kinderzimmer – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Platz für Familie oder Gäste. Ein elegantes Vollbad mit Bidet, Dusche, einer Badewanne und Fußbodenheizung vervollständigt das Dachgeschoss und sorgt für ein angenehmes Badeerlebnis. Ein Flur verbindet die Zimmer und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis für eine Familie, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage ist. Mit seinen praktischen Ausstattungsmerkmalen und dem gepflegten Zustand ist dieses Einfamilienhaus eine attraktive Option für Käufer, die Wert auf eine gemütliche

Atmosphäre und genügend Platz legen.

CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Gäste-WC mit Fenster
- Badezimmer mit Bidet, Badewanne und Dusche
- Vollkeller (teilweise beheizt)
- Gartenhaus
- Garage
- Ölheizung

CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## Tout sur l'emplacement

**Zentrale Lage:** Dieses Haus liegt im Herzen von Stade, was bedeutet, dass Sie alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens direkt vor der Tür haben. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Der historische Stadtkern von Stade, mit seinen charmanten Fachwerkhäusern und malerischen Gassen, lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

**Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof Stade ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Hamburg und Cuxhaven. Für Autofahrer ist die Anbindung an die B73 sowie die A26 ideal, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihren Zielen gelangen.

**Bildung und Freizeit:** In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Zahlreiche Sportvereine, ein modernes Freizeitbad und wunderschöne Parks bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung.



CODE DU BIEN: 24240027 - 21680 Stade

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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: 24240027 - 21680 Stade

## 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](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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