

Buxtehude – Buxtehude

# Liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte im Süden von Buxtehude

????????? ??????????: 24240018



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????????: 3 • ??????? ??: 167 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ??? ??????

???????? ??????????	24240018	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	?????????
?????????????? ??? ????????????	2	????????????	????????????
????????????	2	????????????????????	ca. 45 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1994	????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????	197.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	02.06.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		???????????	F
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	

???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ????????





???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ?????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

??? ?????? ???????????

Die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994 besticht durch eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, welche sich auf 3 Zimmer verteilt. Dieses Haus bietet zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet sind. Der Essbereich im Wohnzimmer ist mit einer Fußbodenerwärmung ausgestattet und bietet durch den lichtdurchfluteten Erker viel Gemütlichkeit. Durch das offene Wohnzimmer gelangen Sie auf die liebevoll angelegte Terrasse der Immobilie. Diese bietet Ihnen im Sommer, durch eine Markise geschützt, eine kleine Oase im eigenen Zuhause. Der Kellerbereich der Immobilie bietet neben den praktischen Räumen, wie zum Beispiel dem Hauswirtschaftsraum und einem Abstellraum auch die Option Räumlichkeiten wohnlich zu nutzen. Im Obergeschoss der Immobilie befindet sich aktuell eine funktionale Küche mit angrenzendem offenen Wohnbereich, sowie ein helles Badezimmer mit Dusche. Ein Schlafzimmer ergänzt diesen fast autarken Bereich. Insgesamt besticht die Immobilie durch ihre praktische und gemütliche Ausstattung und ihre gute Lage. Wer auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause für sich und seine Familie ist, sollte sich diese Doppelhaushälfte genauer ansehen.



???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

????????????????? ??? ??????????

- 2 Einbauküchen
- Fußbodenerwärmung im Essbereich
- Wohnlich ausgebauter Keller
- Gäste-WC mit Badewanne
- Stellplatz
- Sackgassenlage

???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtkern mit der Buxtehuder Altstadt und allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzten, Apotheken, etc. sind nur wenige Minuten entfernt. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und auch die Este ist unweit entfernt. Buxtehude selbst verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg oder in Richtung Cuxhaven 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.

???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 197.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

???????? ??????????: 24240018 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

????????????? ??????????????????

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

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 ??????  
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)