

Stade / Haddorf – Stade

# Hochwertiges und energieeffizientes Sternhaus

????????? ??????????: 24240032



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

???? ??????: 820.000 EUR • ??????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 781 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

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

???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ??? ??????

???????? ??????????	24240032
????????????	ca. 176 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????	5
????????	2
???? ?????????????	2008
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	820.000 EUR
?????	???????????? ????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	???????
???????????????????? ?????	ca. 113 m <sup>2</sup>
???????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	90.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	2008
		?????????? ?? ??	
		?????????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ????????





???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????



???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????





???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????





???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????



???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????





????????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????



???????? ?????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ????????





???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????





???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????



???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

?? ?????????



Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

## ??? ?????? ???????????

Diese exklusive Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 781 m<sup>2</sup>. Das 2008 errichtete Einfamilienhaus ist bei Bedarf zeitnah bezugsfertig und verfügt über eine gehobene Ausstattung sowie zahlreiche Annehmlichkeiten, die zeitgemäßes Wohnen ermöglichen. Die Raumaufteilung ist äußerst durchdacht gestaltet. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, zwei moderne Badezimmer und eine zusätzlich halbüberdachte Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist zusammen mit der hochwertigen Miele Einbauküche, welche über zwei Backöfen der Linie Miele Gourmetline verfügt, ein zentraler Treffpunkt für die ganze Familie. Eine Kaminvorbereitung (wassergeführt) sorgt bei Bedarf und Installation für zusätzliche Gemütlichkeit, während die Fußbodenheizung in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt. Das Haus bietet zusätzlich eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit einem Kreuzwärmetauscher und einer Ansaugung, welche sich im Garten befindet. Diese sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Im Erdgeschoss ermöglicht eine abgehängte Decke mit seitlichen Lüftungsöffnungen die optimale Luftführung. Smart-Home-Technologie ist integriert und sämtliche Instanzen sind auf dieser Basis steuerbar. Sicherheit wird hier großgeschrieben: Sicherheitsglas, eine spezielle Einbruchsicherung und ein Kamerasystem bieten optimalen Schutz. Die elektrisch betriebenen Außenrollläden sind mit dem Rauchalarm vernetzt und öffnen sich automatisch im Ernstfall, das Licht geht an und ebenso fahren diese hoch, wenn die bodentiefen Türen geöffnet werden. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, großzügiges Vollbad en Suite sowie über ein angrenzendes Ankleidezimmer. Ein weiteres Gäste-Duschbad ist mit einem elektrischen WC der Marke Geberit Merla ausgestattet. Technikfans kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Der Technikraum ist zusätzlich mit einem Tresor ausgestattet und alle Großverbraucher sind einzeln abgesichert. Zudem stehen Ihnen eine Doppelgarage mit elektrischen Rollläden und ein Gartenhaus zur Verfügung. Die Immobilie ist außerdem ökologisch durchdacht: Solarthermie unterstützt die Warmwasserbereitung und eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 5 m<sup>3</sup> sorgt für eine effiziente Gartenbewässerung. Der gepflegte Garten selbst bietet aufgrund seiner Größe reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Wohlfühlambiente wird durch hochwertige Parkettböden und 1m breite Innentüren vervollständigt. Ein innenliegender Glasbalkon rundet das moderne Wohnkonzept ab. Durch die Möglichkeit, auf einer Ebene zu wohnen, ist die Immobilie auch für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität interessant. Zusammengefasst bietet diese Immobilie nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit, sondern auch die Möglichkeit, moderne Technologie und nachhaltige Energienutzung in den Alltag zu integrieren. Die vielseitigen



Ausstattungsmerkmale und die sorgfältige Planung machen dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie.

???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

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

- Be- und Entlüftungsanlage (Kreuzwärmetauscher, Ansaugung im Garten)
- EG abgehängte Decke für Luftführung mit seitlichen Lüftungsöffnungen
- Smart-Home
- 1m breite Innentüren
- Doppelgarage mit elektr. Rolltoren
- Kaminvorbereitung (wassergeführt)
- Fußbodenheizung
- Architektenhaus
- Gäste-Duschbad mit elektr. WC (Geberit Merla)
- Sicherheitsglas
- Einbruchsicherung
- Kamerasystem
- Hochwertige Miele Einbauküche (2. Backofen Miele Gourmetline)
- Technikraum mit Tresor
- Ankleidezimmer
- Wohnen auf einer Ebene möglich
- Solarthermie
- Parkettboden
- Zisterne mit 5m<sup>3</sup>
- Gartenhaus
- Elektr. Außenrollläden (Öffnen bei Rauchalarm und fahren hoch beim Öffnen der bodentiefen Türen)
- Halbüberdachte Terrasse
- Vollbad en Suite
- Alle Großverbraucher einzeln abgesichert
- Innenliegender Glasbalkon
- Glasfaseranschluss

???????? ?????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

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

Am Rande des Alten Landes gelegen und mit etwa 50.000 Einwohnern zählt die Hansestadt Stade, die auch Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises ist, zur Metropolregion Hamburg. Die geografische Lage der Stadt, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie viele historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten machen Stade zu einem begehrten Anlaufpunkt für Menschen und Unternehmen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Verkehrstechnisch ist Stade gut erschlossen. Innerhalb einer Stunde erreicht man Bremen, Bremerhaven und Hamburg. Auch die Nähe zur Nordsee sowie zahlreichen Erholungsgebieten sind sehr attraktiv.



???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 90.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24240032 - 21683 Stade / Haddorf – Stade

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

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

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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