

Buxtehude – Buxtehude

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Kamin in Altstadtnähe

????????? ??????????: 24240036



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 469 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ??? ??????

???????? ??????????	24240036	????? ???????	359.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1954	????????????	????????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	260.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1954

???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



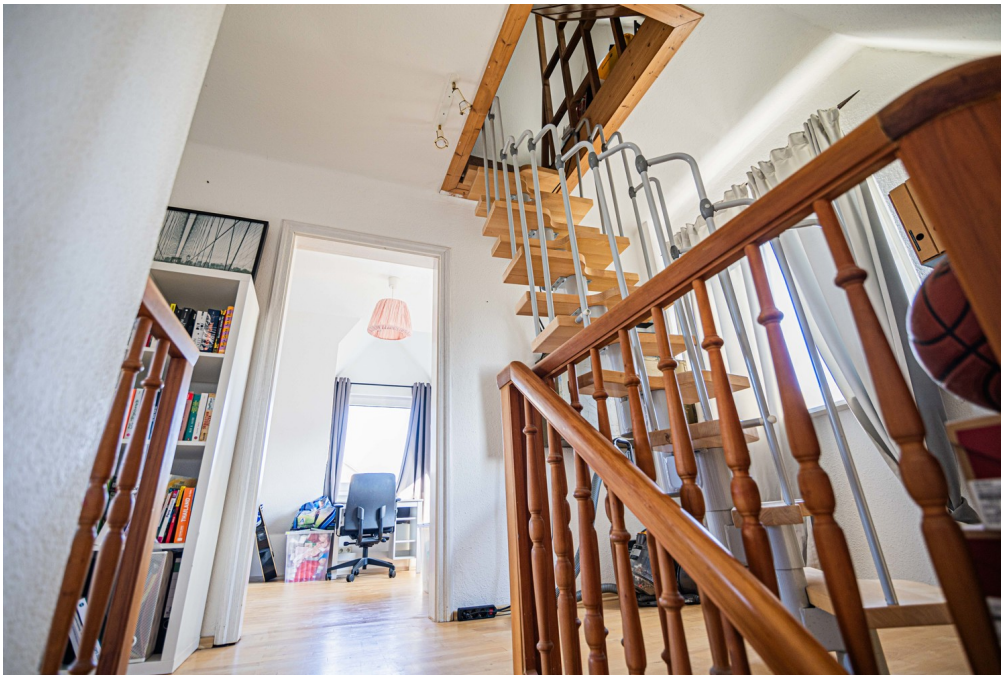
???????? ??: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ????????



???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????





???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ?????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ????????



???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ????????



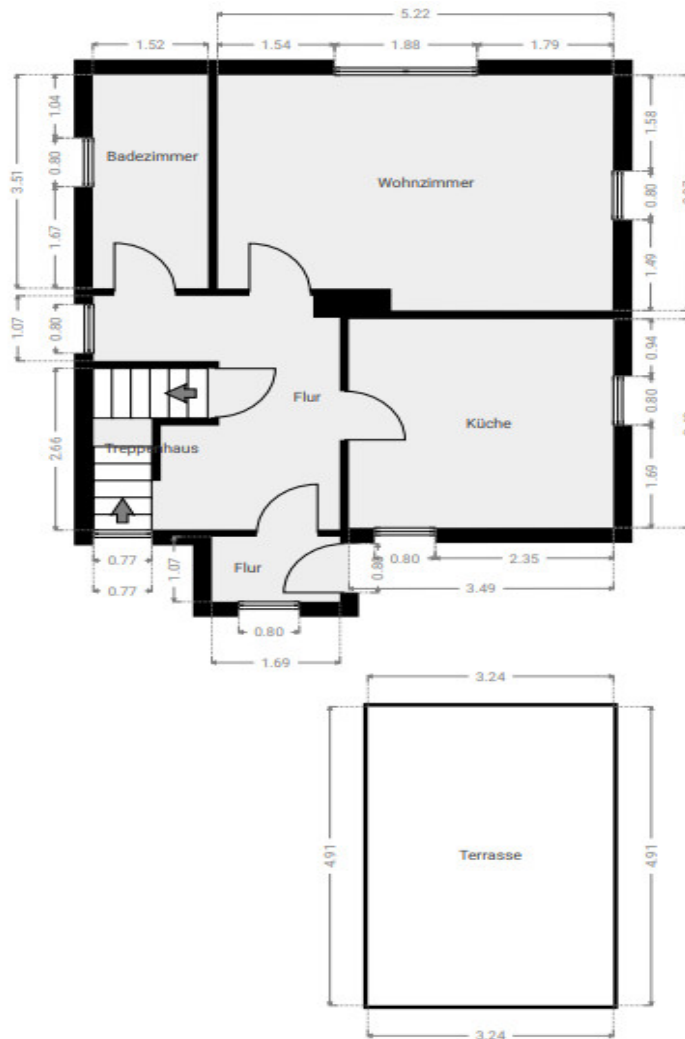
???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 bietet Ihnen einen charmanten Rückzugsort in einer angenehmen und zentralen Wohngegend. Auf einem ca. 469 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich dieses Haus, das gekonnt die Gemütlichkeit älterer Baujahre mit modernen Wohnansprüchen verbindet. Die Immobilie umfasst eine Wohnfläche von ca. 115m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt drei Zimmer verteilt. Diese sind ideal als Schlafzimmer, Wohnzimmer und Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar. Ein Highlight ist der Dielenboden, der in den Hauptwohnräumen verlegt wurde und dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Das Haus überzeugt zudem durch eine durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich bietet genug Platz für gesellige Abende oder auch ruhige Lesecken. Ein markanter Kamin im Wohnzimmer sorgt für behagliche Stunden an kälteren Tagen. Direkt angrenzend befindet sich die voll ausgestattete Einbauküche. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort. Das Badezimmer ist klassisch gehalten und bietet alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Die Immobilie verfügt außerdem über einen nützlichen Spitzboden, der weiteren Stauraum bereithält oder als kreative Rückzugsmöglichkeit genutzt werden kann. Eine Terrasse lädt dazu ein, die sonnigen Monate im Freien zu genießen. Der angrenzende Garten ist idyllisch angelegt und bietet neben einer grünen Rasenfläche auch ein praktisches Gartenhaus. Dieses kann je nach Bedarf als Geräteschuppen oder Werkstatt genutzt werden. Abgerundet wird das Angebot durch einen PKW-Stellplatz direkt auf dem Grundstück, sodass Sie jederzeit bequem parken können. Ein zusätzlicher Keller bietet viel Stauraum für Vorräte oder Hobbyausrüstung. Die Infrastruktur der Umgebung ist gut ausgebaut, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was sich eine kleine Familie oder ein Paar wünschen können. Durch die verschiedenen Raumzuschnitte und die praktische Ausstattung lassen sich hier individuelle Wohnträume realisieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne stehen wir Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung.

???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

- PKW-Stellplatz
- Geräteschuppen
- Gartenhaus
- Keller
- Spitzboden
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Zentralheizung
- Kamin
- Dielenboden
- Brunnen



??????? ?????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

Die charmante Märchenstadt Buxtehude liegt idyllisch zwischen Hamburg und Stade und bietet ihren Bewohnern eine perfekte Mischung aus städtischem Flair und ländlicher Idylle. Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet nahe der Altstadt. Die Nähe zur Natur lädt zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. 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 direkt um die Ecke 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.

???????? ??????????: 24240036 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 260.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24240036 - 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)