

Buxtehude – Buxtehude

# Gepflegtes Mittelreihenhaus mit viel Platz in zentraler Lage

????????? ??????????: 25240001



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

???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 90,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 223 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ??? ??????

???????? ??????????	25240001
????????????	ca. 90,5 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	4
????????????? ???	3
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1969
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????	279.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	
????????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	?????	????????? ????????	209.90 kWh/m²a
????????????????	12.02.2035	???????????????	
????????????????????		???????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	?????	???????????????	
		????? ????????????????	1969
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		????????????????????	

???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ?????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



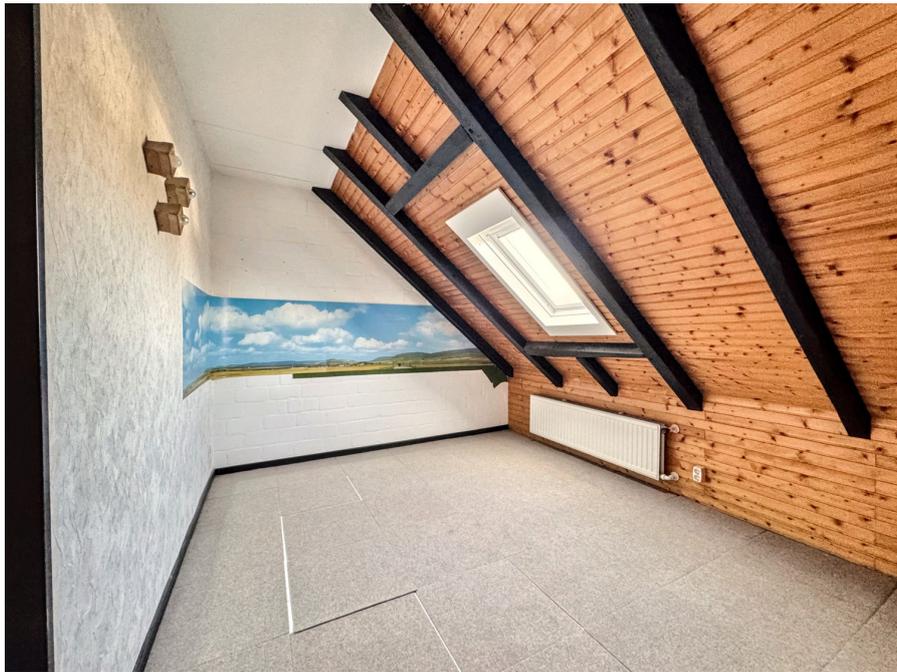
???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

?? ?????????



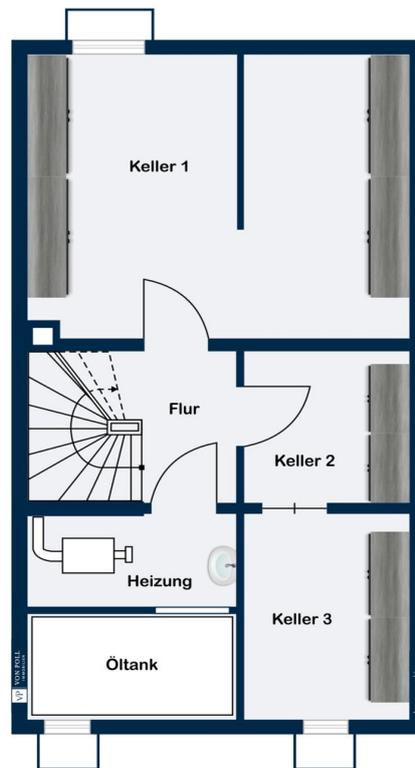
???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

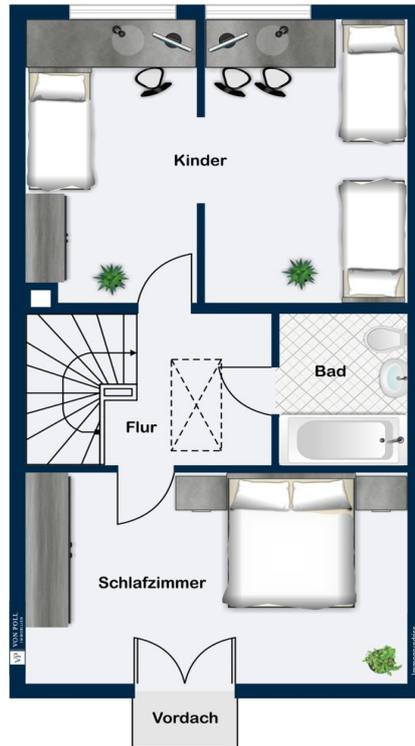
?? ?????????

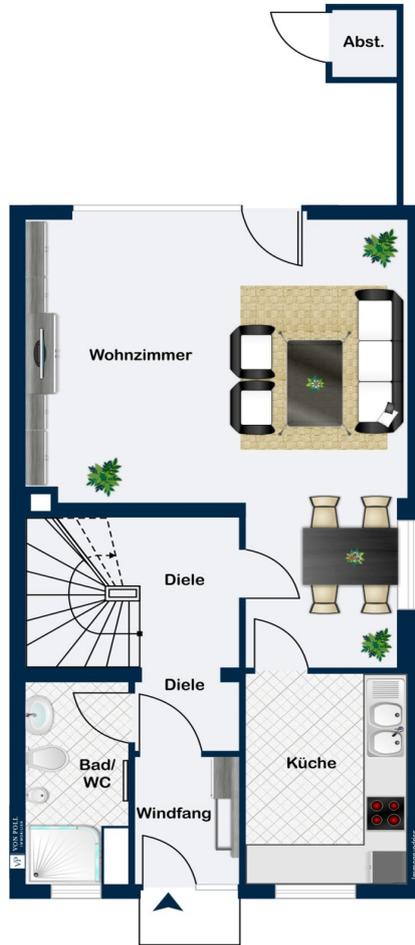


???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

???????







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

???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

Dieses geräumige Mittelreihenhaus aus dem Baujahr 1969 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Grundstücksfläche von rund 223 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet auf mehreren Ebenen ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das Haus verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen – sei es als Rückzugsort für Familienmitglieder oder als Arbeitszimmer. Aufgrund der Grundrissgestaltung lässt sich auch den aktuellen zwei Zimmern leicht ein großes Zimmer "herstellen". Ein weiterer Vorteil ist das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohnraum sowie ein Badezimmer mit WC zur Verfügung stellt. Das Herzstück des Hauses bildet der Wohn- und Essbereich, der durch seine Geräumigkeit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Einbauküche, die funktional gestaltet ist, ermöglicht komfortables Kochen und Zubereiten. Aktuell kann die Küche durch das Wohnzimmer und den Essbereich betreten werden. Leicht kann jedoch auch eine Tür direkt vom Flur aus eingesetzt werden. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die Terrasse, die ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Der gepflegte Garten mit einem praktischen Gartenhaus ist ideal, um Zeit im Freien zu verbringen oder Gartenprojekte umzusetzen. Praktische Details wie die Außenjalousien sorgen für zusätzlichen Komfort, da sie eine individuelle Regulierung des Lichteinfalls sowie einen verbesserten Sonnenschutz ermöglichen. Ein weiterer Pluspunkt des Hauses ist der Vollkeller, der nicht nur Stauraum bietet, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – etwa als Hobbyraum (auch ein Starkstromanschluss ist hier vorhanden) oder Lagerfläche. Insgesamt überzeugt dieses Einfamilienhaus durch seine großzügige Ausstattung, die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung sowie durch die vorhandenen Außenanlagen wie die Terrasse und den Garten. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote liegen in gut erreichbarer Nähe. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Familien, die ein Zuhause mit vielseitigem Nutzungspotenzial suchen. Zur Immobilie gehört zudem eine Garage, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für zusätzlichen Stauraum bietet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat.

???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

- Außenjalousie
- Einbauküche
- Garage
- Terrasse
- Vollkeller
- Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Gartenhaus

??????? ???????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

Die Immobilie befindet sich im Süden von Buxtehude. Der Stadtkern mit der Buxtehuder Altstadt und allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzten, Apotheken, etc. sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Buxtehude selbst verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg oder in Richtung Cuxhaven führt. 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.

??????? ???????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

???????? ??????????: 25240001 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

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

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)