

Buxtehude – Buxtehude

# Charmantes Einfamilienhaus in Buxtehude-Süd

VP azonosító: 24240022



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 992 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Áttekintés

VP azonosító	24240022
Hasznos lakótér	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	4
Hálószobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1962
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felsőszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	331.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az ingatlan





VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Az els? benyomás

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 992 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 1962 erbaut. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer. Lassen Sie uns gemeinsam durch die verschiedenen Ebenen dieses beeindruckenden Hauses gehen und die Besonderheiten jedes Bereichs entdecken.

Kellergeschoss Wir beginnen unsere Tour im Kellergeschoss. Direkt beim Betreten des Kellers gelangen Sie in einen zentralen Flur, der zu den verschiedenen Räumen führt. Links befindet sich die Garage, die bequem Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet. Weiter geht es zu den zwei Kellerräumen, die sich hervorragend für Lagerzwecke oder als Hobbyräume eignen. Der Heizungsraum beherbergt die moderne Gasheizung aus dem Jahr 2010. Der Raum für den ursprünglichen Öltank ist bisher ungenutzt und bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Erdgeschoss Weiter geht es ins Erdgeschoss, wo Sie zuerst den Windfang betreten und in den Flur gelangen, der einen angenehmen Empfangsbereich bildet und zu den Hauptwohnräumen führt. Das großzügige Wohn-/Esszimmer ist das Herzstück dieses Stockwerks. Große Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und bieten einen wunderbaren Blick in den Garten. Angrenzend befindet sich die Einbauküche, die alle Annehmlichkeiten für Ihre kulinarischen Kreationen bereithält. Ein weiteres Highlight im Erdgeschoss ist das Arbeitszimmer, ideal für Homeoffice oder als zusätzlicher Wohnraum nutzbar. Das praktische Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und bietet Komfort für Ihre Gäste.

Dachgeschoss Zu guter Letzt betreten wir das Dachgeschoss. Ein großzügiger Flur führt Sie zu den verschiedenen Zimmern. Das Schlafzimmer mit Balkon bietet eine ruhige und gemütliche Atmosphäre, ideal zum Entspannen. Das Kinderzimmer ist geräumig und bietet viel Platz zum Spielen und Lernen. Das moderne Vollbad im Dachgeschoss lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen ein angenehmes Baderlebnis. Das Objekt eignet sich perfekt als Familienhaus für Menschen, die nach einem gemütlichen Zuhause mit großem Garten suchen. Die großzügigen Räume und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem optimalen Ort zum Wohnen und Wohlfühlen. Interessenten können sich gerne für eine Besichtigung melden, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Gäste WC mit Fenster
- Vollbad mit Dusche und Badewanne
- Tiefgarage
- Kamin und zusätzlicher Außenkamin
- Terrasse
- Balkon
- elektrische Rollläden
- Parkett
- Glasfaseranschluss
- großer angelegter Garten

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Minden a helyszínr?!

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. Die Gegend ist ruhig und bietet einen angenehmen Kontrast zum Stadtleben. 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.

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 331.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

VP azonosító: 24240022 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stadium  
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)