

Fredenbeck – Fredenbeck

# Heller und ruhiger Bungalow zum Verlieben

Objektnummer: 24240023



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 681 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	24240023
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	219.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Ein erster Eindruck

Möchten Sie dem hektischen Alltag entfliehen und die friedliche Atmosphäre dieses Hauses genießen? Streben Sie langfristig ein barrierefreies Wohnen im Alter an? Dann haben wir genau das Passende für Sie. Dieser bezaubernde Bungalow, ursprünglich im Jahr 1972 auf einem 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet, bietet mit seinen circa 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Schlafzimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und ein rollstuhlgerechtes Badezimmer. Das Herzstück ist zweifellos das große Wohnzimmer mit Blick auf den Garten. Hier können Sie nach einem langen Tag voller Entspannung den Abend ausklingen lassen. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und verströmt einen herrlichen Duft, besonders an kühlen Tagen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Garten, der ideal nach Südwesten ausgerichtet ist. Hier können Sie laue Sommerabende beim Grillen mit Familie und Freunden genießen und bezaubernde Sonnenuntergänge beobachten. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für Ruhe und Gemütlichkeit in den Schlafzimmern. Das geräumige Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Die beiden zusätzlichen Zimmer eignen sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Sie benötigen Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge? Auf dem Grundstück befinden sich neben drei Garagen ausreichend Platz für Wohnwagen, Wohnmobile oder andere Fahrzeuge. Ein großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Angebot ab. Die Immobilie ist sofort bezugsfertig. Sind Sie interessiert? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Ausstattung und Details

- Barrierearm
- Wohnzimmer mit Kaminofen und Gartenzugang
- Drei Schlafräume
- Teilweise Parkettboden
- Rollstuhlgerechtes Badezimmer
- Gäste-WC
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Sackgassenlage
- 3 Garagen
- 3 weitere Stellplätze für Fahrzeuge

Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Alles zum Standort

Fredenbeck ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Stade in Niedersachsen und zählt knapp 6.000 Einwohner. Zwischen Hamburg und Bremen liegt Fredenbeck in einer ländlich geprägten Region auf der Stader Geest. In Fredenbeck gibt es diverse Sportvereine, jedoch ist überregional nur die Handballmannschaft des VFL Fredenbeck bekannt. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zentraler Lage von Fredenbeck. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie eine Grund- und weiterführende Schule sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist man innerhalb von einer bis anderthalb Stunden in Bremen, Bremerhaven, Cuxhaven und Hamburg.

**Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 219.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.



Objektnummer: 24240023 - 21717 Fredenbeck – Fredenbeck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stade  
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)