

Buxtehude – Buxtehude

# Großzügige Doppelhaushälfte mit idyllischem Garten in Buxtehude

Objektnummer: 24240015



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

**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 426 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

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

Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Auf einen Blick

Objektnummer	24240015	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	270.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie





Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976 besticht durch ihre ruhige Lage und den schön angelegten Garten auf einem ca. 426 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das Haus verfügt über eine Einzelgarage sowie eine überdachte Terrasse, die sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Im Inneren besticht die Immobilie durch eine helle und natürliche Ausstattung. Ein Highlight ist der Kamin, der in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt. Die Einbauküche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Backen und lädt zum gemeinsamen Essen ein. Das Vollbad mit Badewanne sorgt für Entspannung nach einem langen Tag. Zudem bietet das Haus ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die die Vorzüge einer Doppelhaushälfte zu schätzen wissen. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Raumtemperatur in allen Räumen. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell in die umliegenden Städte zu gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein solides Zuhause in einer angenehmen Umgebung. Der gut angelegte Garten lädt dazu ein, die warmen Tage im Freien zu genießen, während das Haus mit seinen drei Schlafzimmern ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Ein idealer Ort, um sich wohlfühlen und anzukommen.

Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Ausstattung und Details

- Vollbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Fenster
- Gasheizung
- Parkettboden
- Einbauküche
- Einzelgarage
- Außenstellplatz
- überdachte Terrasse

Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Alles zum Standort

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. 20 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.

Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.



Objektnummer: 24240015 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## 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)