

Stade / Hohenwedel – Stade

# Anschauen, einziehen, wohlfühlen

Objektnummer: 24240011-1



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 325 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

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

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Auf einen Blick

Objektnummer	24240011-1	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	2024		

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	47.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2032	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

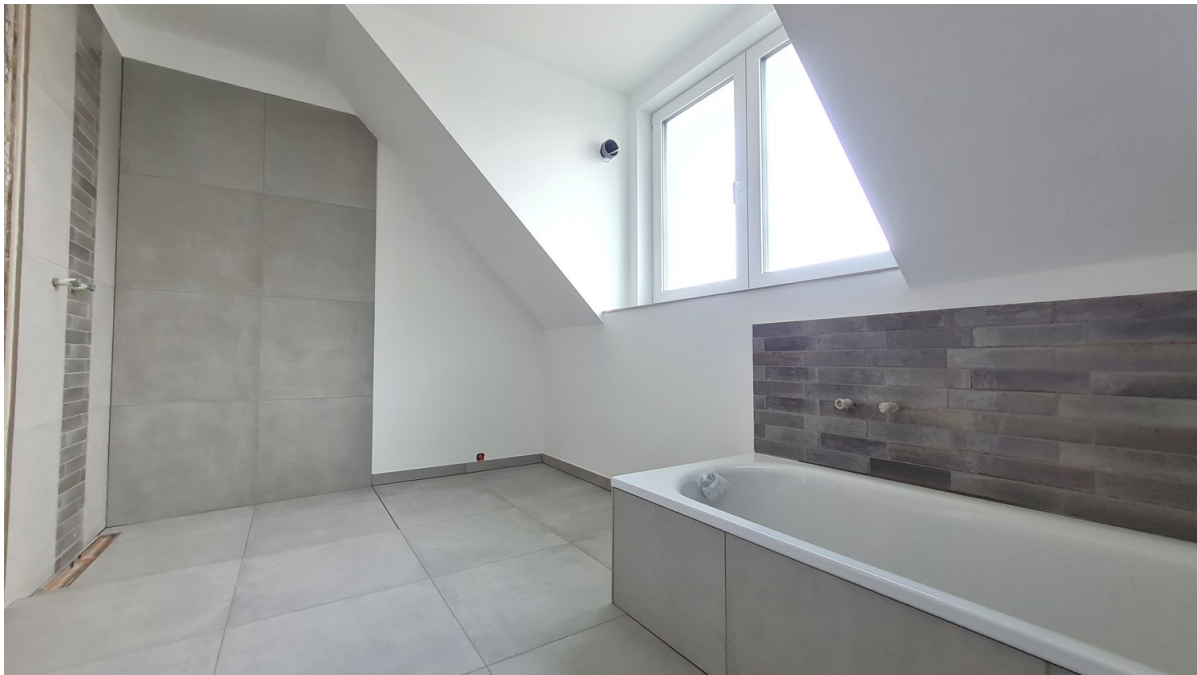
## Die Immobilie





Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Die Immobilie

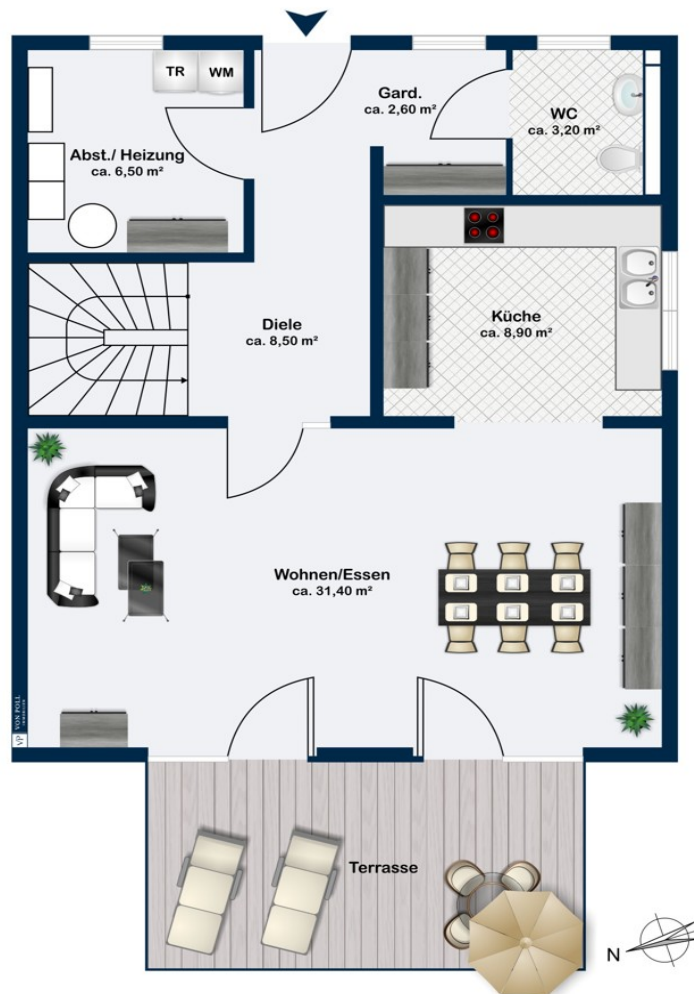


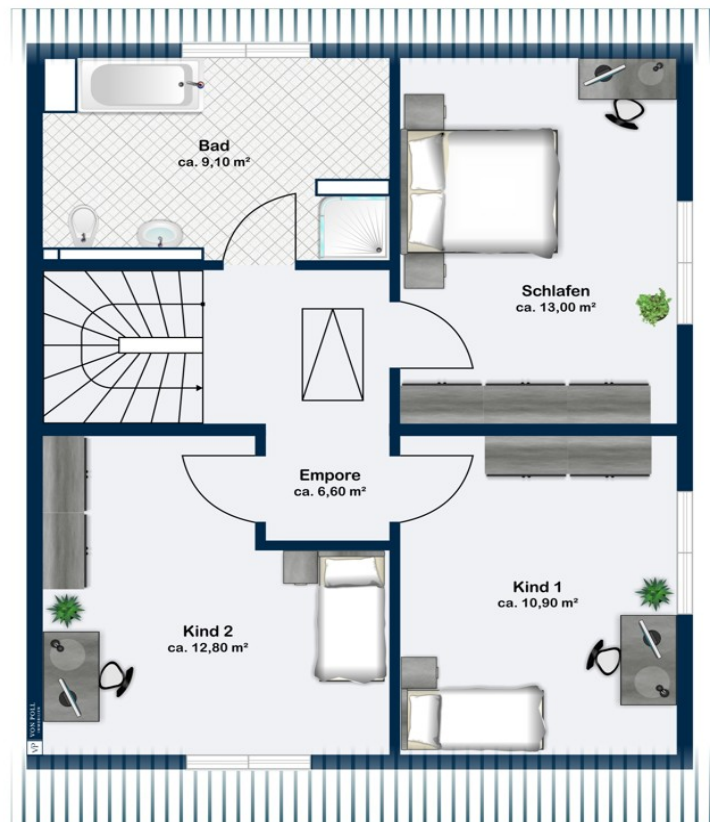
Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Ein erster Eindruck

Ihr Neubau in zentraler Lage von Stade! Die Doppelhaushälfte dieses Neubaus ist zentral am Hohenwedel gelegen und besticht auf seinen ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche durch sein offenes Konzept und den variablen Grundriss. Das Doppelhaus wurde auf einem ca. 673m<sup>2</sup> großen Grundstück mit anteilig ca. 325m<sup>2</sup> für diese Doppelhaushälfte errichtet. Zur Haustür hinein befindet sich zu Ihrer linken die Garderobe mit Zugang zum Gäste-WC. Auf der rechten Seite liegt der Hauswirtschaftsraum inkl. Heizung, der über genügend Platz und die passenden Anschlüsse, für Waschmaschine, Trockner etc. verfügt. An diesen Raum anschließend befindet sich die Treppe die ins Obergeschoss führt. Jedoch gehen wir geradeaus in den Wohn- und Essbereich: Der Wohn-/ Essbereich wird durch zwei bodentiefe Fenster mit Licht durchflutet und bildet somit den gemütlichen und wohnlichen Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses. Zur Linken befindet sich die Küche welche bei Interesse auch seperat abgeteilt werden könnte jedoch bietet die geplante Gestaltung viel Platz um neben einem perfekten Kocherlebnis richtig viel Platz für einen großzügigen Esstisch und ein behagliches Sofa zu haben. Der Wohnbereich bietet außerdem Zugang zu der nach Westen ausgerichteten Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, welche durch den durchdachten Schnitt genügend Raum für ein bequemes Bett und einen großen Kleiderschrank aufweist. Das Badezimmer bietet neben dem WC, einem Waschtisch und einer Badewanne außerdem eine Dusche mit bodentiefem Einstieg. In den Bädern wurden die Böden mit einer Bodenfliese ausgeführt. Alle weiteren Räume wurden mit einem hochwertigen Planken belegt. Des Weiteren verfügt die Doppelhaushälfte über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und ein zentral gesteuertes System zur Unterstützung der kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen melden Sie sich gerne bei uns im Büro: 04161 - 70 49 48 0. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- System zur kontrollierten Unterstützung der Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Handtuchheizung im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Bodentiefe Fenster
- Bodenbeläge nach Wahl (Fliesen, Plankenbelag)
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Alles zum Standort

Am Rande des Alten Landes gelegen und mit etwa 50.000 Einwohnern zählt die Hansestadt Stade, die auch Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises ist, zur Metropolregion Hamburg. Die geografische Lage der Stadt, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie viele historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten machen Stade zu einem begehrten Anlaufpunkt für Menschen und Unternehmen. Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Stade. Grundschule und Kindertagesstätte sind fußläufig zu erreichen. Apotheken, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art sowie weiterführende Schulen sind mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln binnen weniger Minuten erreichbar. Durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist man innerhalb von einer Stunde in Bremen, Bremerhaven, Cuxhaven und Hamburg.



Objektnummer: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 47.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24240011-1 - 21682 Stade / Hohenwedel – Stade

## 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)