

Buxtehude

# Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen

Objektnummer: 23240006-2



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 928 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

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

Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Auf einen Blick

Objektnummer	23240006-2
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1896
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2033	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie





Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Ein erster Eindruck

Hierbei handelt es sich um eine geräumige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 928 m<sup>2</sup> sowie einer Einliegerwohnung, die aktuell für 475,-€ kalt vermietet ist. Der zur Übergabe freie Teil des Hauses besteht aus insgesamt sieben Zimmern und drei Badezimmern. Zur Dachgeschosswohnung gibt es einen separaten Hauseingang, der mit der vermieteten Erdgeschosswohnung geteilt wird. Die Immobilie ist mit zwei Zentralheizungen ausgestattet und verfügt über zwei Außenparkplätze, sowie einem Garagenstellplatz. Des Weiteren befindet sich in dem Nebengebäude viel Lager- und Stellraum so können nicht nur Gartengeräte sondern auch Fahrräder, etc. untergebracht werden. Renovierungsbedarf besteht an der Immobilie, was jedoch einen Spielraum zur individuellen Gestaltung bietet. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses großzügige Haus ein großartiges Potenzial für eine individuelle Gestaltung bietet. Es ist ideal für Menschen, die zentral leben möchten, aber gleichzeitig auch eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen. Die Vermietbarkeit und die Möglichkeit einer separaten Nutzung der Dachgeschosswohnung bieten großzügige Wohnmöglichkeiten für eine Familie oder Investitionsmöglichkeiten.

Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen familienfreundlichen Wohngebiet. Die Gegend ist ruhig und bietet einen angenehmen Kontrast zum Stadtleben. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung sowie Schulen und Kindergärten. 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 in unmittelbarer Umgebung 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.

Objektnummer: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 196.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1896. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23240006-2 - 21614 Buxtehude

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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