

Buxtehude – Buxtehude

# Resortviert! Ihre neue Immobilie wartet auf Sie!

Property ID: 23240006



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 928 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## At a glance

Property ID	23240006	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1896		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.04.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## The property





Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## The property



Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## The property





Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## The property





Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## The property





Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## The property



Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## A first impression

Hierbei handelt es sich um eine geräumige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 200 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.



Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## All about the location

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.

Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Other information

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.

Property ID: 23240006 - 21614 Buxtehude – Buxtehude

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)