

Buxtehude

# Reserviert! Familienfreundliches RMH mit Loggia, Garage und weiterer Ausbaureserve

CODICE OGGETTO: 25240008

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

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25240008                             |
| Superficie netta    | ca. 91,3 m <sup>2</sup>              |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1969                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 269.000 EUR                                                                     |
| Stato dell'immobile   | Necessita ristrutturazione                                                      |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda      | ca. 44 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.02.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 218.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                |

CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



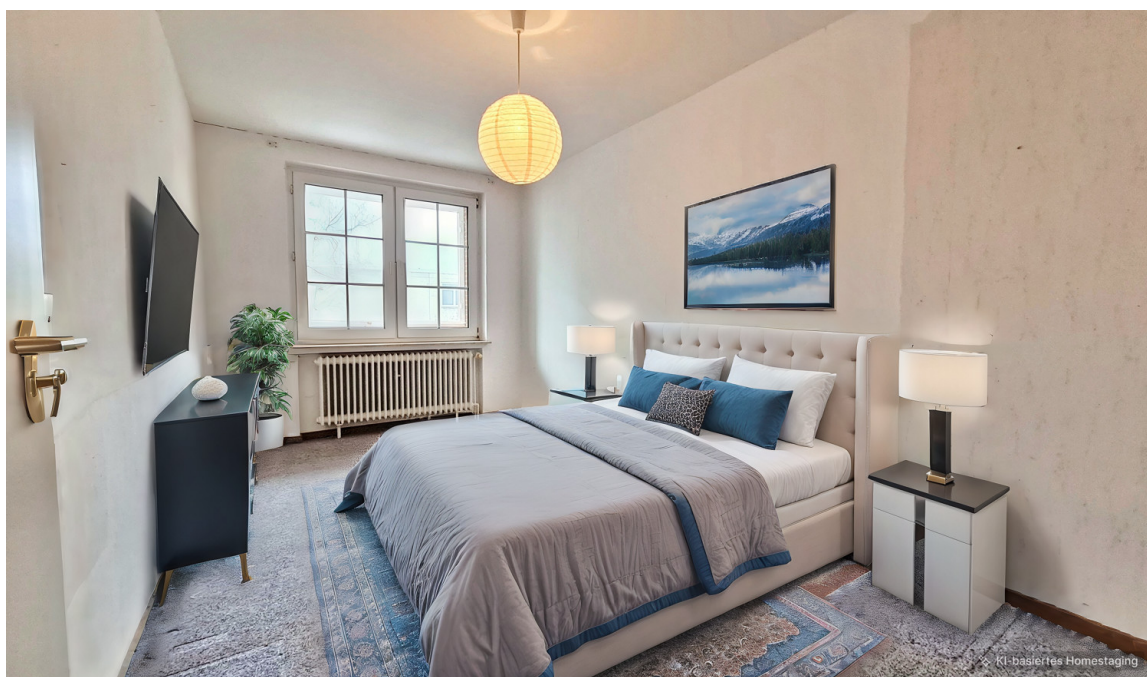
CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## Una prima impressione

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie. Nach dem Download des Exposés erhalten Sie von uns einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck des Hauses verschaffen können. Dieses Reihemittelhaus wurde im Jahr 1969 auf einem ca. 182 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 91,3 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über vier Zimmer. Verschiedene Modernisierungen und Sanierungen wurden in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführt, darunter der Austausch des Öl-Brenners im Jahr 2024, der Einbau einer neuen Küche im Jahr 2015 sowie die Erneuerung des Badezimmers im Jahr 1996. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse sowie die Küche, die mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2015 ausgestattet ist. Außerdem finden sich hier das Gäste-WC und ein Abstellraum. Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das 1996 modernisiert wurde. Zudem verfügt das Haus über ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Raum und Ausbaureserve. Ein besonderes Highlight ist die Loggia im Obergeschoss, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Die Terrasse wurde bereits 1997 mit einem Dach versehen und erweitert somit die Nutzungsmöglichkeiten im Garten. Hier befindet sich auch ein Gartenschuppen, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Immobilie wird über eine zentrale Öl-Heizung beheizt, deren Brenner im Jahr 2024 erneuert wurde. Die Fenster wurden 1989 ausgetauscht. Eine Garage aus dem Jahr 1990 sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Darüber hinaus gehören 1/16 Miteigentumsanteile am Privatweg, welcher am Ende des Gartens entlangführt. Die Auffahrt wurde 1995 erneuert. Insgesamt befindet sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Es eignet sich für Käufer, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude

## Dettagli dei servizi

- Garage
- Stellplatz vor dem Haus
- Abstellraum
- Terrassendach
- Gartenschuppen
- Teilw. ausgebautes Dachgeschoss / Ausbaureserve (Werkstatt)
- Loggia
- 1/16 ME-Anteile am Privatweg

**CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Süden von Buxtehude. Der Stadtkern mit der Buxtehuder Altstadt und allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzten, Apotheken, etc. sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Buxtehude selbst verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg oder in Richtung Cuxhaven führt. 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.

**CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 218.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25240008 - 21614 Buxtehude**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

**Tel.:** +49 4141 - 93 89 21 0

**E-Mail:** [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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