

Stade / Bützfleth - Stade

# Bungalow mit Ausbaureserve in Sackgassenlage

Objektnummer: 25240028



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 614 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Auf einen Blick

Objektnummer	25240028	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1980	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	288.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - 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: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause:**

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 1980 überzeugt durch seine vollständige Ebenerdigkeit und eine durchdachte Raumaufteilung auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 614 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohngegend und eignet sich hervorragend für anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder Personen, die Wert auf seniorenrechtliches Wohnen legen.

Mit drei geräumigen Zimmern, einem modernen Duschbad inklusive Fußbodenerwärmung und Bidet sowie einem separaten Gäste-WC bietet dieser Bungalow vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es kann sogar mit wenig Aufwand wieder aus dem Essbereich ein viertes Zimmer abgetrennt werden, so wie der Grundriss ursprünglich geplant worden ist. Die großen Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Tageslicht in den Wohn- und Schlafbereichen, was zu einem freundlichen Wohngefühl beiträgt. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und harmoniert dank moderner Geräte optimal mit dem Gesamtbild des Hauses.

Im Jahr 2014 wurden umfassende Modernisierungen durchgeführt. Das Badezimmer wurde komplett erneuert, ebenso die Zufahrt sowie das Garagentor, welches mit einem elektrischen Rollmechanismus versehen ist und komfortables Parken garantiert. Das 2017 errichtete Terrassendach schafft einen geschützten Außenbereich, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Bodentiefe Türen ermöglichen dabei einen barrierefreien Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Weitere Highlights des Hauses sind das praktische Gartenhaus für Werkzeuge oder Gartengeräte, sowie die bestehende Ausbaureserve im Obergeschoss, die Ihnen Spielraum für individuelle Erweiterungen oder zusätzlichen Stauraum bietet. Die im Jahr 2018 erneuerten Böden und Innentüren unterstreichen den gepflegten Zustand dieser Liegenschaft und vermitteln direkt beim Betreten ein angenehmes Wohngefühl. Die zentrale Heizungsanlage sorgt zuverlässig für Wärme im gesamten Haus. Große, ebenerdige Räume bieten Bewegungsfreiheit und sind ideal auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Dank der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen befindet sich das Haus in einem äußerst gepflegten Zustand – sofort bezugsbereit.

Für Pkw steht eine Garage mit elektrischem Rolltor zur Verfügung, die Ihnen jederzeit einen geschützten Stellplatz bietet. Die breite und erneuerte Auffahrt eignet sich auch für zusätzliche Fahrzeuge oder Besuch.

Die Lage in einer ruhigen und gewachsenen Umgebung bietet eine entspannte Atmosphäre, während alle notwendigen Infrastruktur- und Versorgungsmöglichkeiten in kurzer Entfernung erreichbar sind. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche

**Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Sie suchen ein komfortables, seniorengerechtes Haus, das gepflegt ist und genügend Raum für individuelle Ansprüche lässt? Diese Immobilie vereint modernes Wohnen auf einer Ebene mit vielseitiger Nutzung und attraktiven Extras. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses Immobilienangebots.**

**Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## **Ausstattung und Details**

- Seniorengerecht / ebenerdig
- Mit wenig Aufwand vier Zimmer im EG möglich
- Garage mit elektr. Rolltor
- Duschbad mit Fußbodenerwärmung
- Gäste-WC
- Terrassendach
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Feste Treppe ins DG
- Ausgebautes DG Zimmer (ohne Heizung)
- Ausbaureserve im DG
- Bidet

**Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stader Ortsteil Bützfleth. Eingebettet zwischen Elbmarsch und Stadtnähe überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung.

Bützfleth verfügt über eine gute Nahversorgung mit einem Supermarkt, Bäckerei, Banken, Ärzten, Apotheken sowie Kindergärten und einer Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie ein vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot sind in der nahegelegenen Hansestadt Stade (ca. 7?km) schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B73 und die nahegelegene Autobahn A26 gelangen Sie in kurzer Zeit nach Stade, Hamburg oder Cuxhaven. Auch der ÖPNV ist gut ausgebaut – regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des Bahnhofs Stade.

Erholungssuchende profitieren von der naturnahen Umgebung: Die Elbnähe, ausgedehnte Marschlandschaften, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Alten Land laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

**Objektnummer: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Weitere Informationen

**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: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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