

Jork

# Zweifamilienhaus im Grünen mit Wintergarten

Objektnummer: 26240013



**KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 620 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

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

**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26240013                  |
| Wohnfläche   | ca. 220 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 439.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Zweifamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 200.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.07.2036       | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuerung                 | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## Ein erster Eindruck

Ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1977, gepflegt im Bestand und 2024 modernisiert, das auf rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine angenehm erwachsene Art des Wohnens entfaltet. Sechs Zimmer geben dem Haus Volumen, ohne es überladen wirken zu lassen; die Proportionen bleiben überschaubar, die Wege im Alltag kurz. Auf dem ca. 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt alles beisammen: Haus, Garten, Garage, Terrasse, Nebengebäude und die geschützten Bereiche für das Draußensein.

Im Inneren setzt das Haus auf solide Behaglichkeit und eine zeitgemäße Ausstattung. Die moderne Einbauküche fügt sich selbstverständlich in den Wohnalltag ein, ergänzt durch eine praktische Speisekammer, die kurze Handgriffe möglich macht und Vorräte aus dem Blick nimmt. Zwei moderne Bäder und ein modernes Gäste-WC bringen Komfort auf mehreren Ebenen; in Teilen sorgt Fußbodenheizung für eine besonders angenehme Wärme, unter anderem im Obergeschoss sowie in Bad, WC und zwei Zimmern. Ergänzt wird sie durch die Zentralheizung, die das Haus verlässlich versorgt. Ein Kaminanschluss ist möglich und gibt dem Wohnbereich eine zusätzliche Perspektive für kühle Abende.

Die Anlage als Zweifamilienhaus eröffnet eine klare Trennung von Bereichen, ohne dem Haus seine zusammenhängende Wirkung zu nehmen. Zwei Wohneinheiten sind möglich, was dem Gebäude eine ruhige Flexibilität im Alltag verleiht. Der Wintergarten verlängert die Wohnfläche ins Licht und schafft einen geschützten Platz zwischen Innen und Außen. Die überdachte Terrasse schließt daran als wettergeschützter Aufenthaltsort im Freien an, nah genug am Haus, um Kaffee, Abendessen oder ein stilles Lesen im Grünen ganz selbstverständlich werden zu lassen. Vor dem Haus öffnet sich eine kleine Sitzfläche am Rasen, während hohe Hecken und ein dunkler Sichtschutz dem Grundstück eine angenehme Privatheit geben.

Auch die praktischen Seiten sind sorgfältig mitgedacht. Die massive Garage nimmt Auto, Fahrräder oder Gartengeräte verlässlich auf, der Schuppen ergänzt zusätzlichen Stauraum im Außenbereich. Ein Heizungsraum hält die Haustechnik geordnet aus dem Wohnbereich heraus. Das eingefriedete Grundstück gibt dem Ganzen einen geschlossenen Rahmen, der Sicherheit und Ruhe vermittelt, ohne abgeschottet zu wirken. Ein gepflasterter Weg führt sauber über den Rasen zum Eingang, die Gartenfläche wirkt offen, grün und gut nutzbar. So entsteht ein Haus mit Substanz, Wärme und Alltagstauglichkeit, das nicht laut auftreten muss, um in Erinnerung zu bleiben.

**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## **Ausstattung und Details**

- Massive Garage
- Wintergarten
- Moderne Einbauküche
- Zwei moderne Bäder
- Modernes Gäste-WC
- Kaminanschluss möglich
- Wintergarten
- Schuppen
- Überdachte Terrasse
- Fußbodenheizung OG teilw. & BAD, WC, zwei Zimmer
- Heizungsraum
- Speisekammer
- Zwei Wohneinheiten möglich
- Eingezauntes Grundstück

**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## Alles zum Standort

Jork in Niedersachsen besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und bietet Familien eine harmonische Verbindung aus naturnaher Lebensqualität und solider Infrastruktur. Die Nähe zu größeren Städten wie Stade erweitert die Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit, während die ländliche Umgebung Raum für eine behutsame und gesunde Entwicklung der nächsten Generation schafft.

Der charmante Ort Jork selbst zeichnet sich durch seine überschaubare Größe und die freundliche Gemeinschaft aus, die Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt. Die ländliche Idylle des Alten Landes, geprägt von weitläufigen Obstplantagen und grünen Landschaften, lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördert eine aktive, naturnahe Lebensweise. Die niedrige Kriminalitätsrate und die ruhige Nachbarschaft schaffen ein sicheres Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an das Hamburger Umland, was den Alltag erleichtert und vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit eröffnet.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Vom liebevollen Spatzennest Jork als Kindertagespflege über das Schulzentrum Jork mit Grund- und weiterführenden Schulen bis hin zu Gymnasialangeboten – hier finden Kinder und Jugendliche eine umfassende und hochwertige schulische Betreuung. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen, teils nur 2 bis 15 Minuten zu Fuß entfernt, ermöglicht kurze und sichere Wege im Alltag. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Apotheken und Zahnärzte ergänzt, die in etwa 12 bis 28 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert medizinische Unterstützung finden. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und das Museum Altes Land attraktive Möglichkeiten, die Gemeinschaft zu erleben und gemeinsame Momente zu genießen. Die fußläufig erreichbaren Cafés und familienfreundlichen Restaurants laden zu entspannten Stunden ein und bereichern das soziale Leben vor Ort. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa mit der Bushaltestelle Borstel, Bürgermeister-Wilkens-Straße in nur 4 Minuten Fußweg, sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, umfassender Bildung und vielfältigen Freizeitangeboten macht Jork zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine gesunde Entwicklung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in die malerische Landschaft des Alten Landes und doch gut vernetzt mit der urbanen Welt.

**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## Weitere Informationen

Dieses schöne Zweifamilienhaus befindet sich in Jork. Durch sein gemütliches Ortszentrum und seine zahlreichen Obsthöfe und Cafés, bezaubert Jork mit einem ganz besonderen Charme.

Natürlich finden Sie auch in Jork alles was Sie für das tägliche Leben benötigen: Supermärkte, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Restaurants, Cafés, Schlachter, Blumengeschäfte und vieles mehr. Ein großer Spielplatz befindet sich direkt gegenüber des Hauses, Schule und Kindergarten sind in nur 5min zu Fuß erreichbar. Mit dem öffentlichen Nahverkehr kommen Sie mit dem Bus nach Buxtehude und Stade sowie mit der S-Bahn schnell nach Hamburg. Für die Freizeit und Erholung bietet sich das Elbufer an, welches direkt hinter dem Ort gelegen ist. Auch Sportvereine und weitere Freizeitgruppen sind in Jork vorhanden und warten auf Sie.

**Objektnummer: 26240013 - 21635 Jork**

## **Ansprechpartner**

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

**Volker 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)**