Stade

Großzügiges Familienhaus mit Einliegerwohnung und herrlichem Garten in exzellenter Lage

Objektnummer: 25240024

KAUFPREIS: 543.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 173,1 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 1.125 m²

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

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

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Auf einen Blick

Objektnummer	25240024
Wohnfläche	ca. 173,1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	543.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.14 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Die Immobilie

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.125 m². Mit einer Wohnfläche von etwa 173 m² auf zwei Ebenen sowie dem wohnlich ausgebauten Untergeschoss bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien und Individualisten, die auf der Suche nach einem eigenen Zuhause mit Freiraum und Entwicklungspotenzial sind.

Besonders hervorzuheben ist bei dem Grundstück der Immobilie die einmaliger Top-Lage in erster Reihe am Wettern mit freiem, unverbaubarem Blick über unberührte Wiesen – ohne Straße oder Bebauung. In stadtnaher Lage führt zusätzlich ein ausgebauter und beleuchteter Spazier- und Radweg idyllisch durch die Wiesen direkt in die Altstadt von Stade und sorgt so für eine perfekte Verbindung zwischen Natur und Stadtleben. Es handelt sich um ein Endgrundstück, sodass Sie nur zu einer Seite einen direkten Nachbarn haben werden. Die Nachbarschaft ist sehr freundlich und gewachsen – hier fühlt man sich sofort willkommen.

Hervorzuheben ist zudem das zusätzliche Pachtgrundstück mit einer Fläche von ca. 1.500 m², das weitere Optionen zur Nutzung und Gestaltung eröffnet.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein großzügig geschnittener Eingangsbereich, der fließend in einen geräumigen Flur übergeht. Von diesem aus erreichen Sie die weiteren Räume. Im Wohnzimmer sorgt ein offener Kamin für ein angenehmes Ambiente sowie behagliche Stunden in der kälteren Jahreszeit. Die Fensterfront gibt den Blick in Ihren grünen großen Garten frei.
Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche – ideal für gemeinsame Kochabende mit der Familie oder Freunden. Das angrenzende Esszimmer bietet Ihnen viel Platz für gesellige Stunden. Auf dieser Ebene befindet sich zusätzlich noch ein renoviertes Badezimmer sowie ein Schlafzimmer.

Insgesamt verteilen sich sieben gut geschnittene Zimmer auf die Haupt- und Nebenräume, sodass eine flexible Nutzung als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer möglich ist. Das Untergeschoss wurde wohnlich ausgebaut und beherbergt eine Einliegerwohnung. Diese eignet sich hervorragend als Gästebereich, Jugendzimmer oder für das Mehrgenerationenwohnen.

Das Haus verfügt sowohl über einen Balkon als auch über eine sonnige Südterrasse, wodurch sich zu jeder Tageszeit ein angenehmer Platz zum Entspannen im Freien findet.

Die Terrasse, die direkt an den Garten anschließt, lädt zum Verweilen ein und gibt einen schönen Ausblick auf das großzügig bemessene Grundstück frei. Der Garten bietet viel Platz für spielende Kinder oder für gesellige Sommerabende im Kreis von Familie und Freunden.

Der Bau des Hauses überzeugt durch seine solide Qualität – aus einer Zeit, in der man an wertigem Material nicht sparte. Der repräsentative Grundriss mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen unterstreicht den Charakter dieser Immobilie und bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte.

Die Ausstattung des Hauses befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahrs und ist renovierungsbedürftig. Hier bietet sich die Gelegenheit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen. Erhalten geblieben ist der solide Grundriss, der durch seine Wohnraumvielfalt überzeugt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Verschiedene Freizeitmöglichkeiten in der Natur sowie die gute Erreichbarkeit von Verkehrsanbindungen machen den Standort attraktiv und alltagstauglich.

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die Wert auf ein großes Grundstück, flexible Wohnmöglichkeiten und die Entwicklung eines Hauses nach eigenen Wünschen legen. Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Informationen zur Verfügung und laden Sie zu einer Besichtigung ein, um sich einen persönlichen Eindruck von den vielseitigen Potenzialen dieser Immobilie zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Ausstattung und Details

- Sehr gefragte Lage
- Balkon
- Süd-Terrasse
- Kamin
- Gartenhaus
- Extra Pachtgrundstück von ca. 1.500 m²
- Wohnlich ausgebautes Untergeschoss (Einliegerwohnung)
- Einbauküche

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Alles zum Standort

Stade besticht als lebendige Mittelstadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem ausgewogenen Altersprofil, die eine ideale Grundlage für ein sicheres und familienfreundliches Umfeld schafft. Nachhaltige Stadtentwicklung und eine diversifizierte Wirtschaft sorgen für eine hohe Lebensqualität und stabile Wertsteigerungspotenziale im Immobilienmarkt – ein perfekter Rahmen für Familien, die auf der Suche nach einem zukunftssicheren Zuhause sind.
Der Stadtteil selbst präsentiert sich als ein besonders attraktives Wohngebiet, das Familien mit seiner sicheren Atmosphäre und der niedrigen Kriminalitätsrate ein geborgenes Lebensgefühl vermittelt. Hier finden Berufstätige, Senioren und vor allem Familien ein harmonisches Miteinander in einem Umfeld, das durch vielfältige Wohnbauprojekte und moderne Infrastruktur kontinuierlich an Attraktivität gewinnt. Die direkte S-Bahn-Verbindung nach Hamburg ermöglicht eine stressfreie Mobilität, während die Nähe zu starken Wirtschaftszweigen wie Chemie, Logistik und erneuerbaren Energien eine stabile Beschäftigungslage sichert. Das ausgewogene Angebot an hochwertigen Wohnimmobilien mit moderatem Preiswachstum macht diesen Stadtteil zu einem begehrten Lebensmittelpunkt für Familien.
Für Familien bietet die Umgebung eine Fülle an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur etwa sieben bis zehn Minuten erreichbar sind. Von Grundschulen über Kindergärten bis hin zu berufsbildenden Schulen und Weiterbildungseinrichtungen – hier finden Kinder und Jugendliche beste Voraussetzungen für eine umfassende und zukunftsorientierte Ausbildung. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe optimal gewährleistet; so ist das MVZ Stade in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Apotheke am Hohenwedel. Für aktive Familien stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in einem Radius von fünf bis sieben Minuten Fußweg zur Verfügung, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in einem angenehmen Spaziergang von sechs bis fünfzehn Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung von sechs bis acht Minuten gewährleistet, die eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele sicherstellen.
Diese Lage vereint somit alle Elemente, die Familien sich für ein harmonisches und sicheres Zuhause wünschen: eine exzellente Infrastruktur, vielfältige Bildungs- und Freizeitangebote sowie eine ruhige und dennoch gut angebundene Umgebung. Hier finden Familien nicht nur ein Haus, sondern ein lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause, das Geborgenheit und Lebensqualität in perfekter Balance bietet.

Objektnummer: 25240024 - 21682 Stade

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 111.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25240024 - 21682 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com