

Himmelpforten

Lichtdurchfluteter Bungalow mit zwei Terrassen und großzügigem Garten

Objektnummer: 26240017



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 727 m²

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

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

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Auf einen Blick

Objektnummer	26240017	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 114 m ²	Haustyp	Bungalow
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1980	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	28.07.2036	Endenergieverbrauch	151.30 kWh/m²a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Die Immobilie



Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalowbauweise bietet mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 727 m² ausgezeichnete Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das im Jahr 1980 fertiggestellte Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und einen durchdachten Grundriss.

Wer großen Wert auf ein großzügiges Raumgefühl und Flexibilität legt, wird in diesem Haus fündig, denn insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort – ideal für kleine Familien oder Paare, die sich flexibel einrichten möchten.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt. Die umfassenden Modernisierungen und Sanierungen der letzten Jahre heben das Objekt hervor: Die Dacheindeckung samt Lüfter wurde 2015 erneuert, ebenso die Dachfenster und das große Wohnzimmerfenster, wodurch ein angenehmes Raumklima und viel Tageslicht garantiert sind. Der Keller wurde abgedichtet, die Elektrik durch einen neuen E-Schrank modernisiert und das Abwassersystem teilweise erneuert. Das Duschbad stammt aus dem Jahr 2005, die Öl-Zentralheizung wurde 1996 eingebaut.

Die Immobilie verfügt über eine massive Doppelgarage, die Ihnen reichlich Platz für Fahrzeuge und Stauraum bietet. Außenjalousien sorgen an allen Fenstern für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung. Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet alles, was Sie zum Kochen benötigen.

Für den täglichen Komfort stehen zwei Bäder zur Verfügung: ein Duschbad und ein separates Wannenbad.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger Raum mit hoher Holzdecke, großen Fensterflächen und Zugang zum Garten. Die Einrichtung betont das wohnliche Ambiente und unterstreicht die offene Bauweise. Ein Bereich für einen großen Esstisch sowie gemütliche Sofazonen ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei Terrassen im Außenbereich bieten viel Raum zum Verweilen und für gemeinsame Stunden. Eine Terrasse ist eingewachsen und ideal geschützt, die andere großzügig gepflastert und neben der Garage gelegen. Der Garten ist gepflegt angelegt, mit großzügigen Rasenflächen, umlaufender Begrünung und gestalterischen Elementen wie Hecken und Beeten, die eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Ein Teilkeller rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Verbindung aus solider Bausubstanz, zeitgemäßer Modernisierung und praktischer Ausstattung machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für viele Käufergruppen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Ausstattung und Details

- Massive Doppelgarage mit elektr. Rolltor
- Außenjalousien
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Duschbad
- Wannenbad
- Zwei Terrassen
- Teilkeller
- Fliegenschutzgitter an allen Fenstern

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Alles zum Standort

Himmelpforten ist eine niedersächsische Gemeinde in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Landkreis Stade und zählt ca. 5.200 Einwohner.

Ärzte, Zahnärzte, die Reineke Physiopraxis & Gesundheitszentrum, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich direkt in Himmelpforten. Durch die Bundesstraße 73 und die direkte HVV-Bahnanbindung ist man innerhalb einer Stunde sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in Hamburg und Cuxhaven. Die Hansestadt Stade ist der nächstgrößere Ort und nur ca. 10 Autominuten entfernt. Airbus in Finkenwerder und Stade sind ebenfalls direkt mit dem ÖNPV erreichbar.

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26240017 - 21709 Himmelpforten

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com