

Buxtehude

## Detached house in a central location with the possibility of expansion

Property ID: 25240013



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

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2 • LAND AREA: 378 m<sup>2</sup>

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## At a glance

|                      |                           |                     |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25240013                  | Purchase Price      | 449.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 80 m²                 | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 2                         |                     |                                                                           |
| Bedrooms             | 1                         |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                         |                     |                                                                           |
| Year of construction | 1926                      | Construction method | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space | Equipment           | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 228.60 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 19.08.2031      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1926                      |

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## A first impression

For sale is a charming detached house with approximately 80 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of about 378 m<sup>2</sup>. Built in 1926, the house underwent extensive modernization in 1993. This included re-slate roofing on the dormers, replacement of the windows, and insulation of the exterior walls. The kitchen was renovated in 2012, combining modern functionality with the classic character of the house. The house features two rooms, including a spacious bedroom offering ample room for individual design options. The bright rooms are inviting and create a pleasant living atmosphere. A bathroom with a shower and an additional guest toilet further enhance the comfort. A practical basement provides additional storage space and contributes to the functionality of the house. The property is located in close proximity to the historic city center, ensuring both a high quality of life and convenient access to everyday amenities. The location combines historical charm with the conveniences of urban living, without sacrificing peace and green spaces. A highlight of this property is the large garden, which not only offers relaxing hours outdoors but also provides space for creative gardening projects or cozy gatherings. This open space is ideal for nature lovers and offers a variety of uses. Existing building permits open up further options for individual design or expansion of the property. This flexibility makes the property particularly attractive for buyers who wish to adapt it to their personal needs. In summary, this detached house for sale impresses not only with its proximity to the historic city center and other advantages, but also with its well-thought-out modernization and excellent floor plan. The beautiful garden completes the offering. Interested parties are cordially invited to see the advantages of this property for themselves during a non-binding viewing appointment. This property is waiting to become your new home.

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## Details of amenities

- Gäste- WC
- Badezimmer mit Dusche
- Keller
- Abstellraum

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten Wohnlagen Buxtehudes. Diese zentrale, dennoch ruhige Straße zeichnet sich durch ihre gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Bebauung und die Nähe zur historischen Altstadt aus. Nur wenige Gehminuten entfernt laden charmante Fachwerkhäuser, kleine Cafés, Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen ein.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie in kürzester Zeit Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch der Bahnhof Buxtehude mit direkter Anbindung an Hamburg und Stade ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für Berufspendler. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, wie das Alte Land, die Este oder zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Natur.

Die Lage der Immobilie vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und ist damit ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

Buxtehude selbst verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg führt. Dieser ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen.

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.

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 228.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.  
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.

Property ID: 25240013 - 21614 Buxtehude

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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