

Stade / Bützfleth - Stade

# Single-story bungalow with sunny garden and expansion potential

Property ID: 25240028



**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 614 m<sup>2</sup>**

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

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

Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## At a glance

Property ID	25240028	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1980	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	288.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## The property



Property ID: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

## A first impression

Welcome to your new home: This well-maintained bungalow, built in 1980, impresses with its single-story design and thoughtful layout on a generous plot of approximately 614 m<sup>2</sup>. Located in an established residential area, the property is ideal for discerning couples, small families, or those seeking age-appropriate living. With three spacious rooms, a modern shower room including underfloor heating and a bidet, as well as a separate guest WC, this bungalow offers a variety of living options. It's even possible to easily convert the dining area back into a fourth room, as originally planned. Large windows provide ample natural light in the living and sleeping areas, creating a bright and welcoming atmosphere. The fitted kitchen is included in the purchase price and, thanks to modern appliances, blends seamlessly with the overall aesthetic of the house. Extensive renovations were carried out in 2014. The bathroom was completely refurbished, as were the driveway and the garage door, which features an electric roller mechanism for convenient parking. The terrace roof, built in 2017, creates a sheltered outdoor area, ideal for relaxing outdoors. Floor-to-ceiling doors provide barrier-free access to the terrace and the beautifully landscaped garden. Further highlights of the house include the practical garden shed for tools and equipment, as well as the existing expansion potential on the upper floor, offering scope for individual extensions or additional storage space. The floors and interior doors, renewed in 2018, underscore the well-maintained condition of this property and create a pleasant living atmosphere from the moment you enter. The central heating system reliably provides warmth throughout the house. Large, ground-floor rooms offer ample space and are ideal for seniors or people with limited mobility. Thanks to the modernization work carried out, the house is in excellent condition and ready for immediate occupancy. A garage with an electric roller door provides secure parking for your car. The wide, recently renovated driveway is also suitable for additional vehicles or visitors. Located in a quiet, established neighborhood, this property offers a relaxed atmosphere, while all essential amenities and services are within easy reach. Schools, shops, doctors, and public transport are all nearby. Are you looking for a comfortable, senior-friendly home that is well-maintained and offers ample space to suit your individual needs? This property combines modern, single-level living with versatile use and attractive extras. Schedule a viewing today and see for yourself the advantages of this property.

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

## **Details of amenities**

- **Seniorenrecht / 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**

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

## All about the location

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.

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

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 288.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

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

## 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)**