

Buxtehude

## Ideal commercial property: High-visibility location and versatile usage options

*Property ID: 25240020*



PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • ROOMS: 2

Property ID: 25240020 - 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: 25240020 - 21614 Buxtehude**

## At a glance

Property ID	25240020
Rooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	230.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 88 m <sup>2</sup>
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 88.6 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 88 m <sup>2</sup>

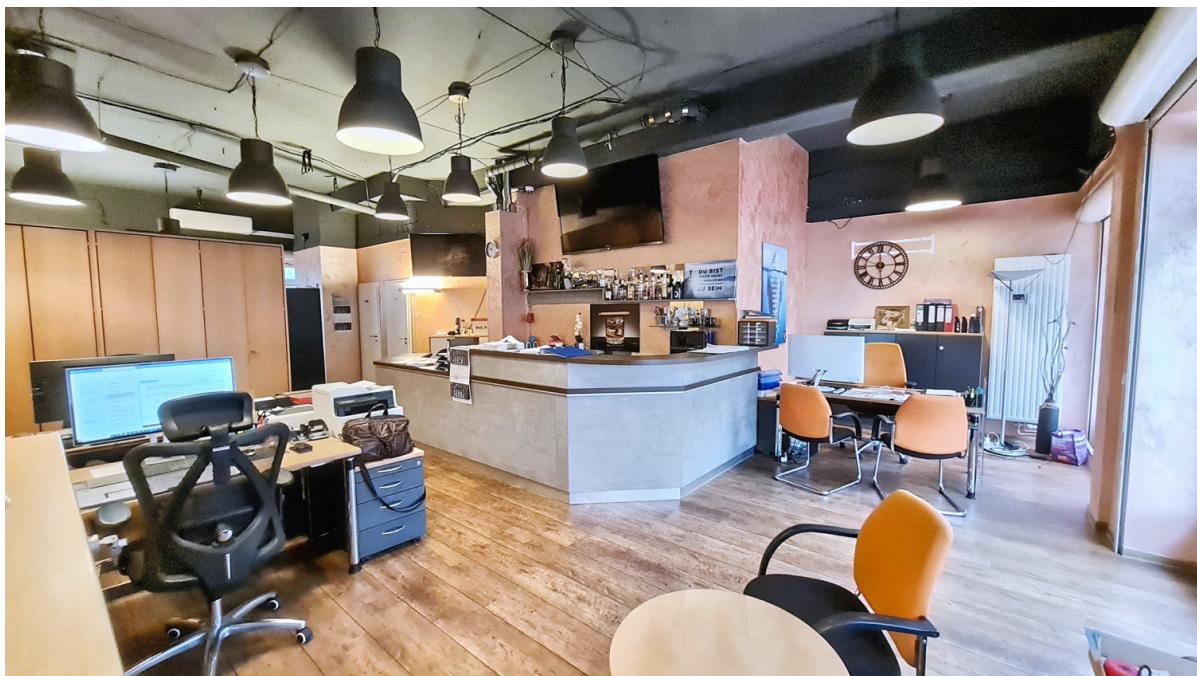
Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	15.03.2034	Final energy consumption	91.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1988

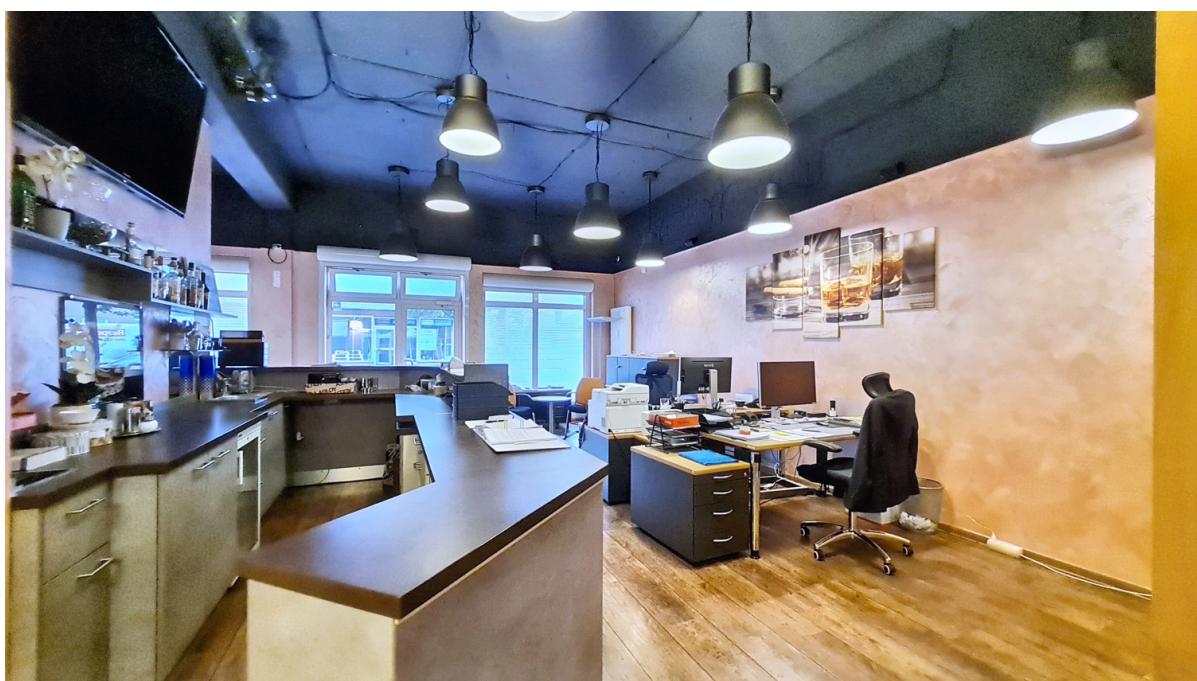
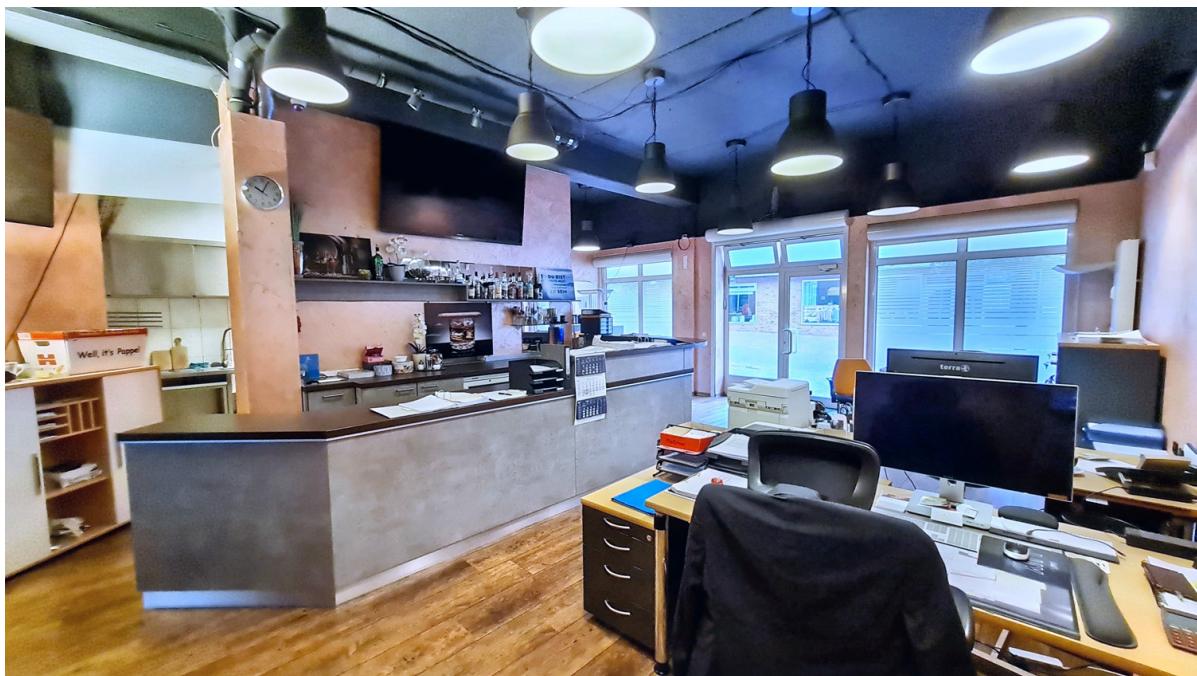
Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## The property



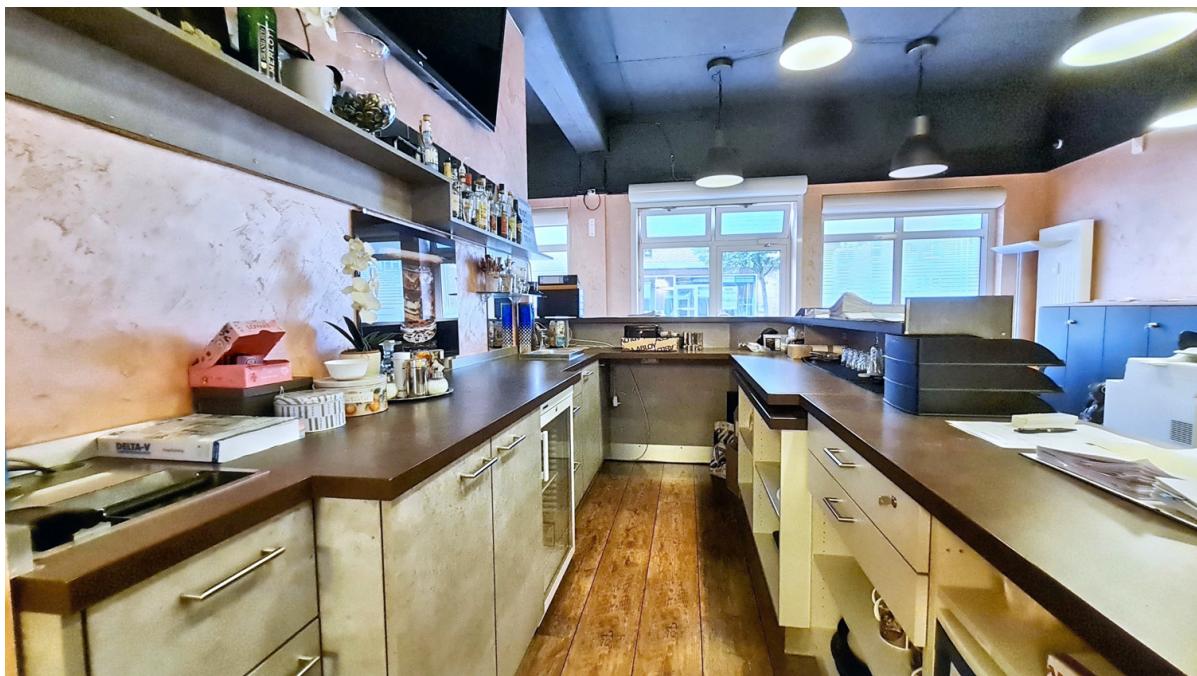
Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## The property



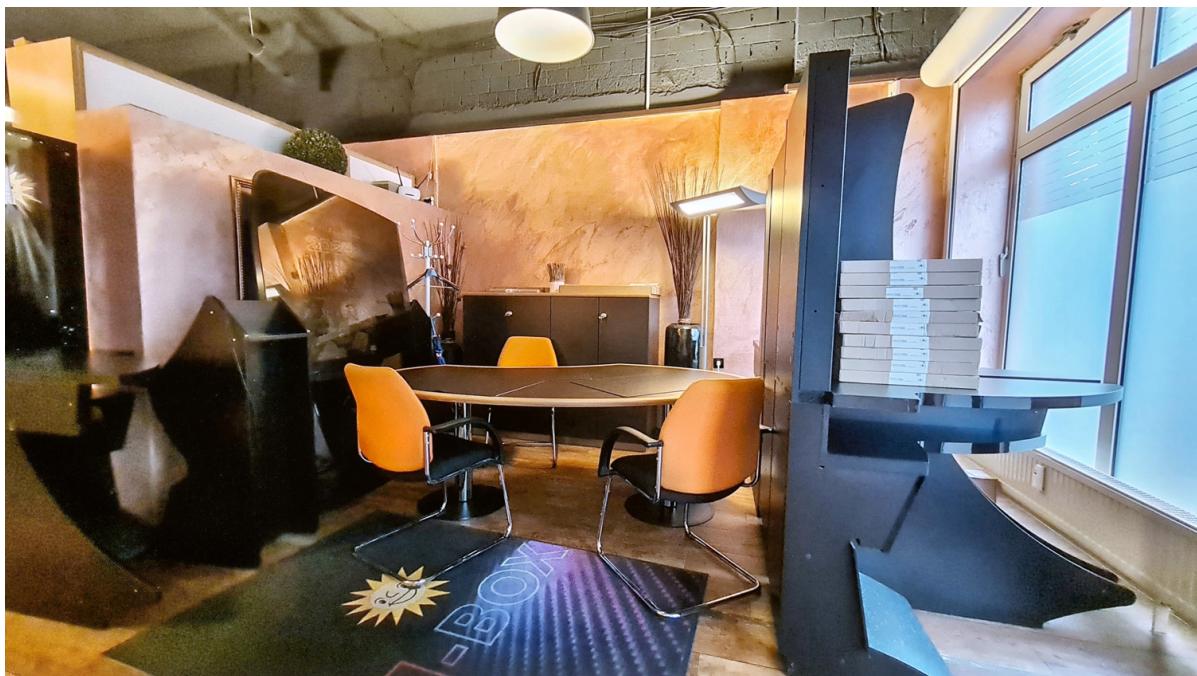
Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude

## A first impression

For sale is a well-maintained commercial property in a building dating from 1988, boasting a strategically advantageous location in a bustling pedestrian zone. The property is in excellent condition. With a generous window frontage on both sides, the building offers outstanding advertising opportunities. The large glass surfaces not only provide optimal visibility but also flood the rooms with natural light, creating a pleasant working atmosphere. The property features two separate entrances, accessible from both the front and rear of the building. This flexibility allows for the operation of large or separate units, depending on the needs and business sector. The proximity to the train station also ensures convenient access by public transport for employees and customers. The interior spaces are functionally designed and offer a variety of uses. A central reception area welcomes visitors professionally and serves as an ideal workspace for reception staff. This area could also easily be converted into a bar. Two guest restrooms further enhance the comfort of both visitors and employees. The existing kitchen can be used as a staff kitchen or a small kitchenette, significantly simplifying daily work and contributing to employee satisfaction. Two parking spaces are also available, a valuable advantage in inner-city locations with limited parking. A storage area, which can be used flexibly, provides additional storage space or can be used as expanded office space. The layout of the premises supports efficient work processes and can be adapted for both traditional office use and use as medical practice rooms. The proximity to local amenities and the central location in the pedestrian zone offer a high volume of potential customers and patients, making this property particularly attractive for service providers from a wide range of industries. The surrounding area is characterized by numerous shops and restaurants, further enhancing the location's appeal. The monthly service charge is €278.88, of which €137.20 is recoverable from tenants. The maintenance reserve contribution is €56.63 per month. In summary, this property offers an excellent foundation for a variety of industrial uses in an urban setting with optimal accessibility and a wide range of design possibilities. Whether as a medical practice, law firm, or modern office – the flexibility and advantageous location of this property offer numerous benefits for the buyer. A viewing appointment can be arranged at any time to see the property's qualities for yourself.

**Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude**

## Details of amenities

- Zwei Gäste WC's
- Tresen
- Küche
- 2 PKW-Stellplätze
- Lager / Büro
- Große Fensterfronten als Werbeflächen auf beiden Seiten des Hauses
- Lage in Fußgängerzone
- Eingang auf Rückseite und Frontseite möglich
- Bahnhofsnähe

**Property ID: 25240020 - 21614 Buxtehude**

## All about the location

In zentralster Lage, befindet sich diese Büro- / Gewerbeeinheit in direkter Nähe zum Buxtehuder Bahnhof.

An einer Fußgängerzone in Buxtehude-Altkloster gelegen, sind Sie fußläufig nicht nur schnell im Stadtzentrum, auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken und Bäckereien sind in der direkten Umgebung und fußläufig innerhalb von weniger als fünf Minuten zu erreichen. Die Nähe zum Wochenmarkt rundet das umfangreiche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ab.

Der Buxtehuder Bahnhof ist ca. 2 Minuten zu Fuß entfernt und verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg oder Richtung Stade (Cuxhaven) führt.

Ergänzend finden Sie in fußläufiger Erreichbarkeit eine Vielzahl an Angeboten zur Freizeitgestaltung, das CityKino Buxtehude, einen Tennisverein, ein Fitnessstudio oder einen Fußballverein.

Kindergarten und Grundschule sind 5 Minuten entfernt und alle Schulformen sind zu Fuß schnell erreicht.

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: 25240020 - 21614 Buxtehude**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 91.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25240020 - 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)