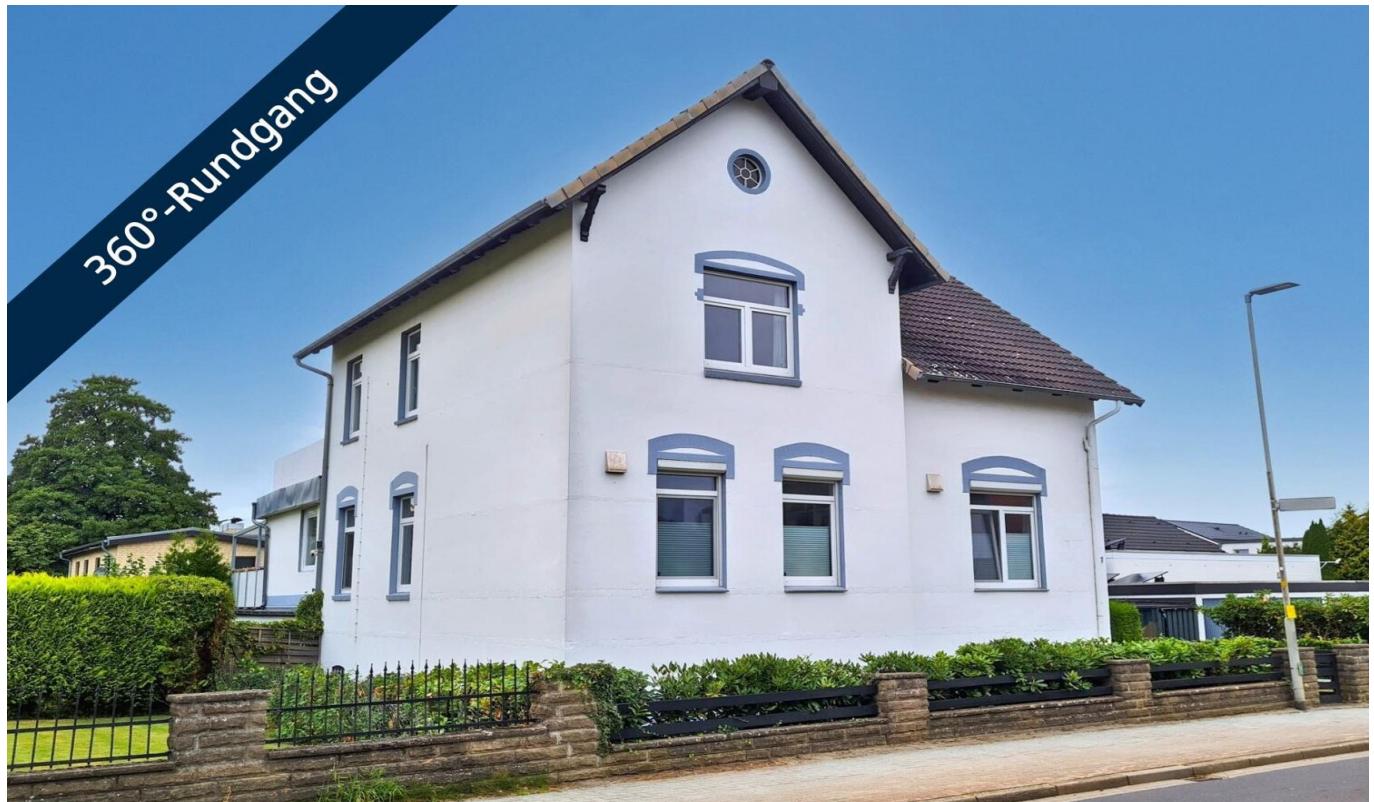


Buxtehude

The charm of the Belle Époque meets a modern and spacious living experience.

Property ID: 25240025

360°-Rundgang



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 653 m²

Property ID: 25240025 - 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: 25240025 - 21614 Buxtehude

At a glance

Property ID	25240025	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 201 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,88 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 103 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1907		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

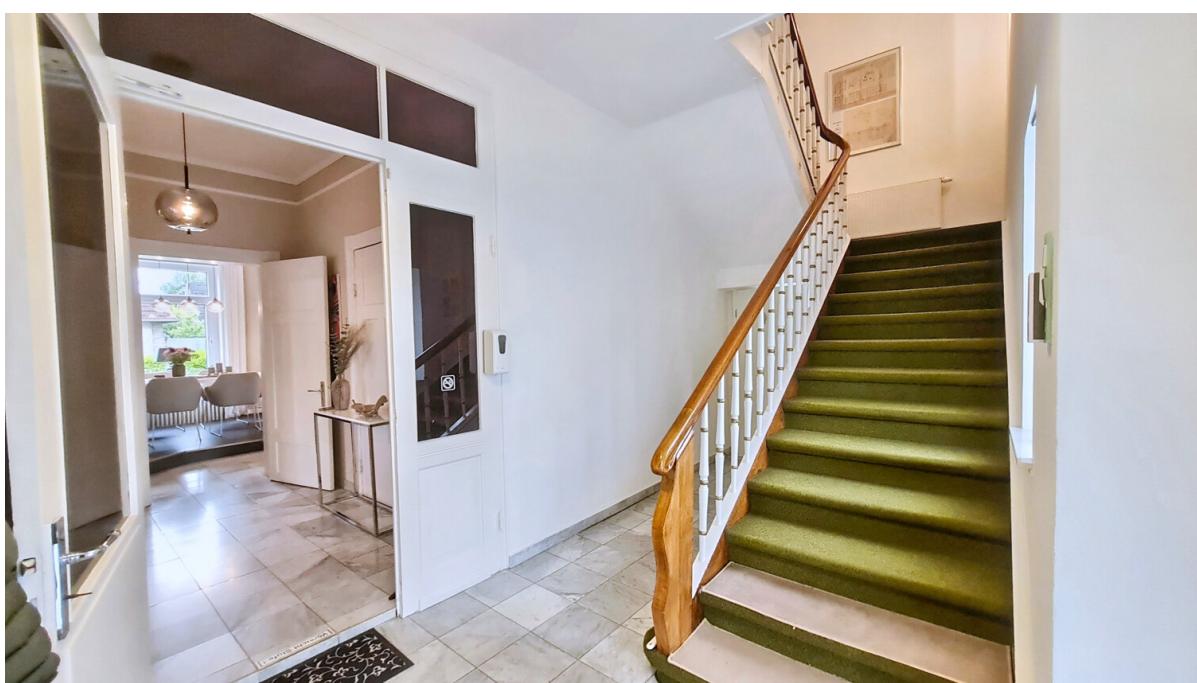
Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	311.87 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1907

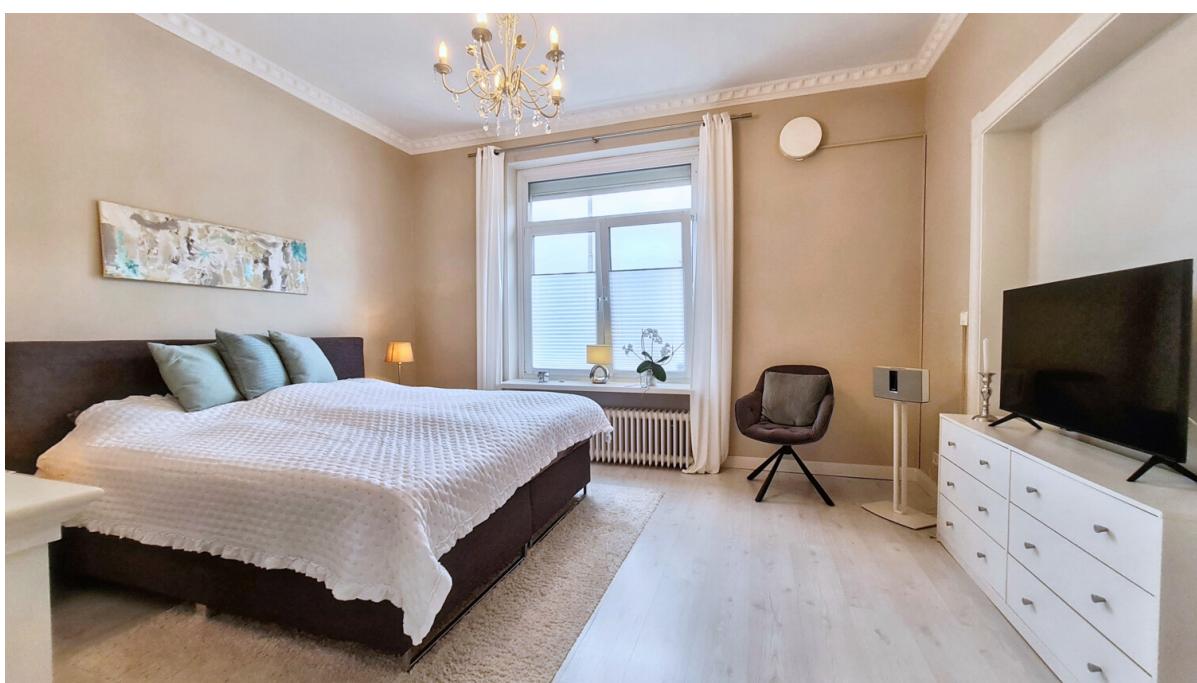
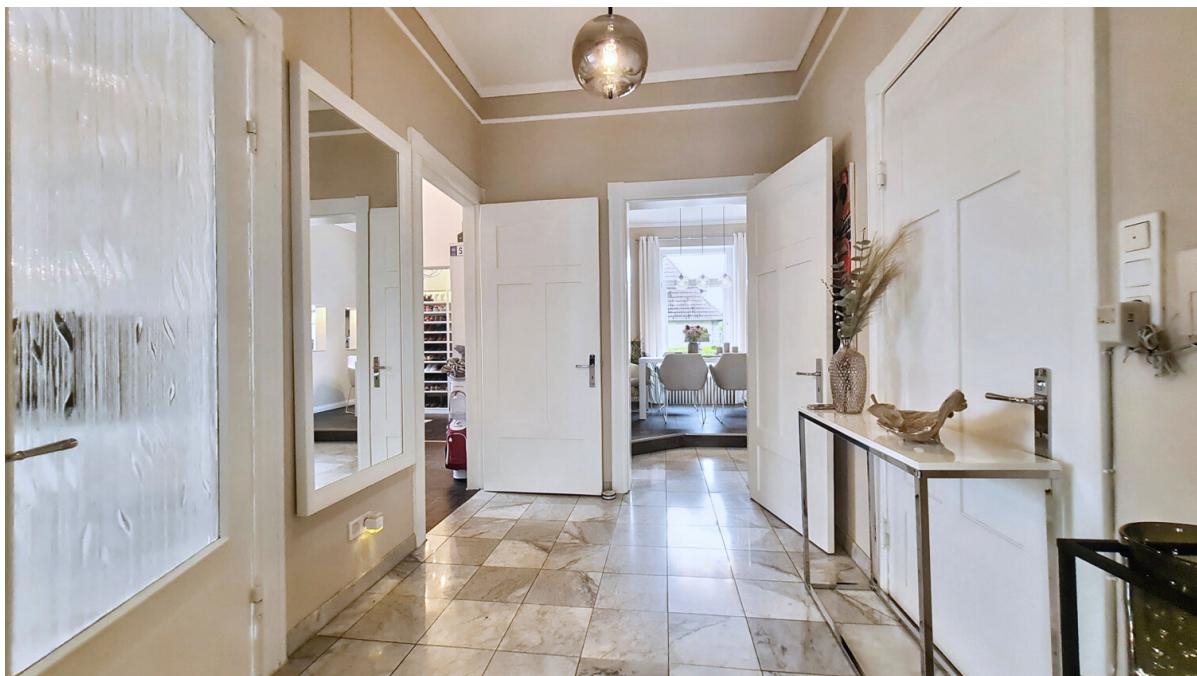
Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



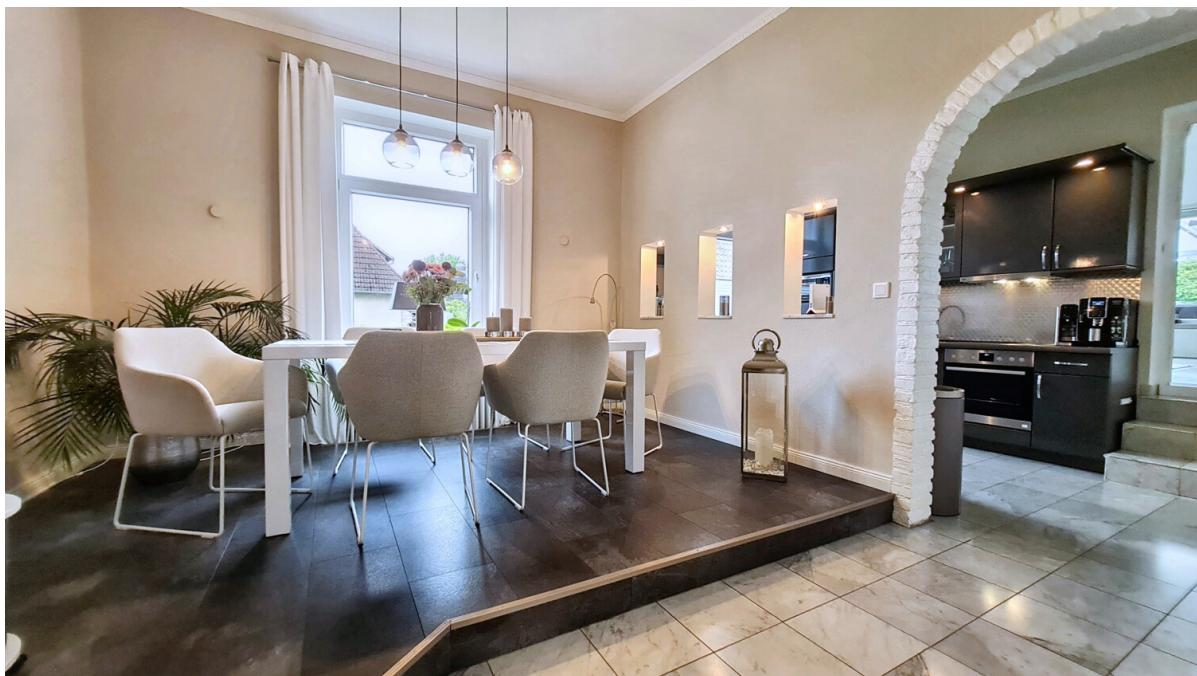
Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



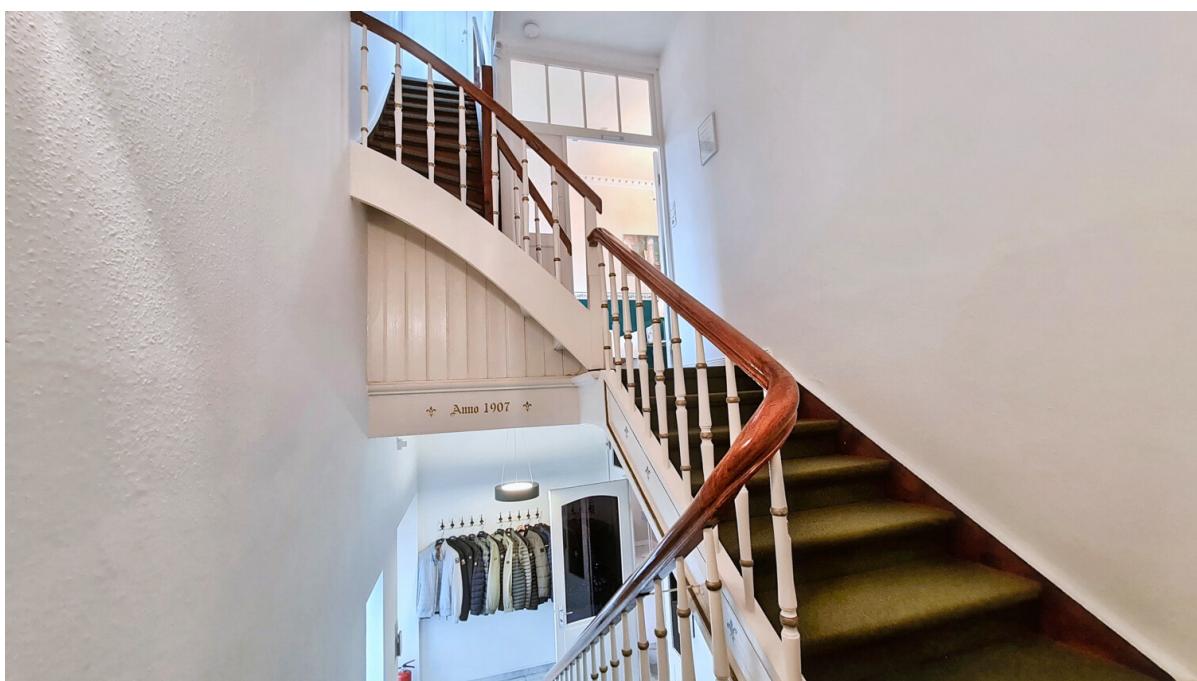
Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



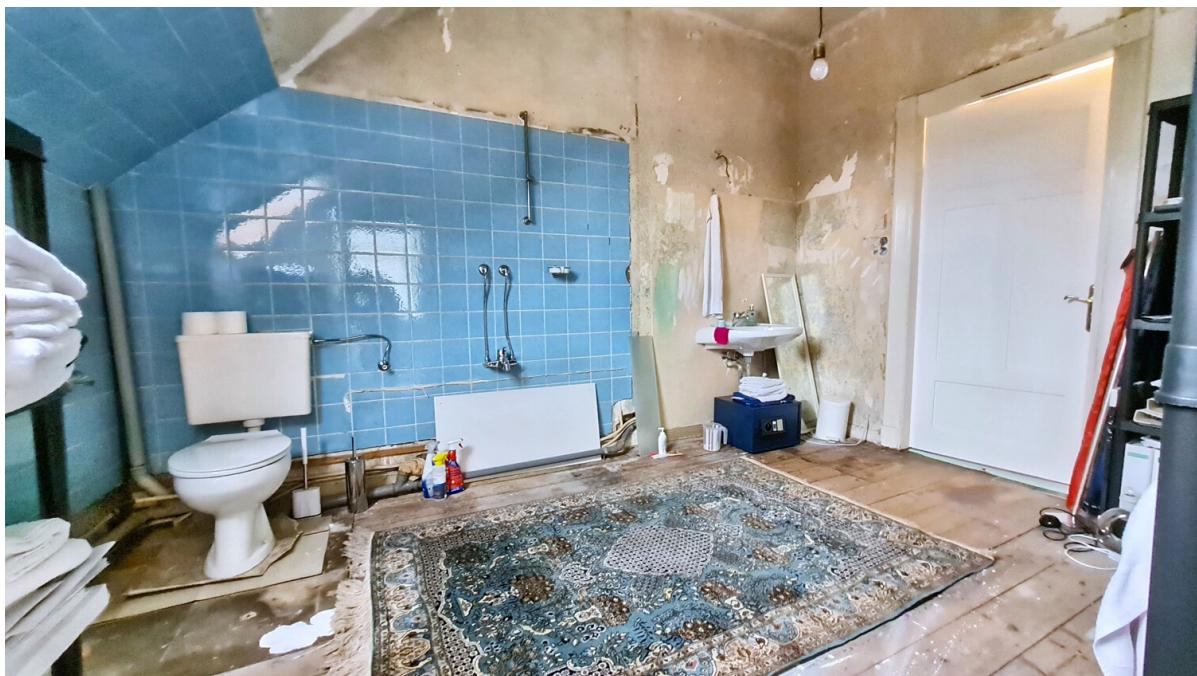
Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



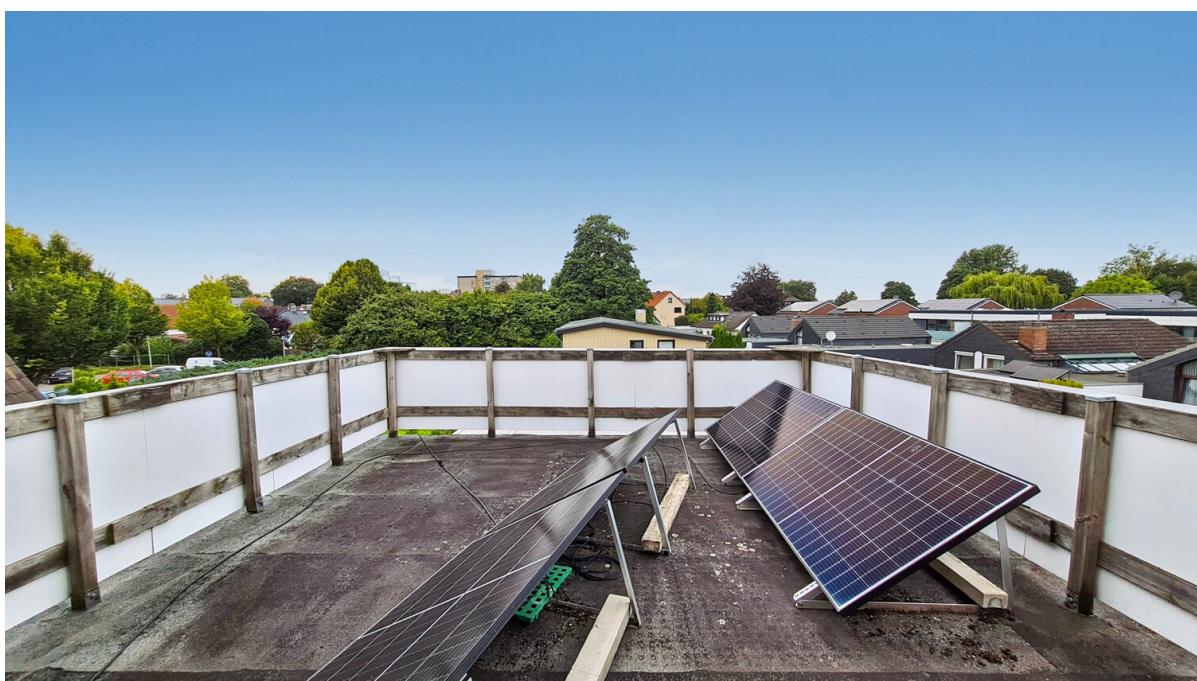
Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



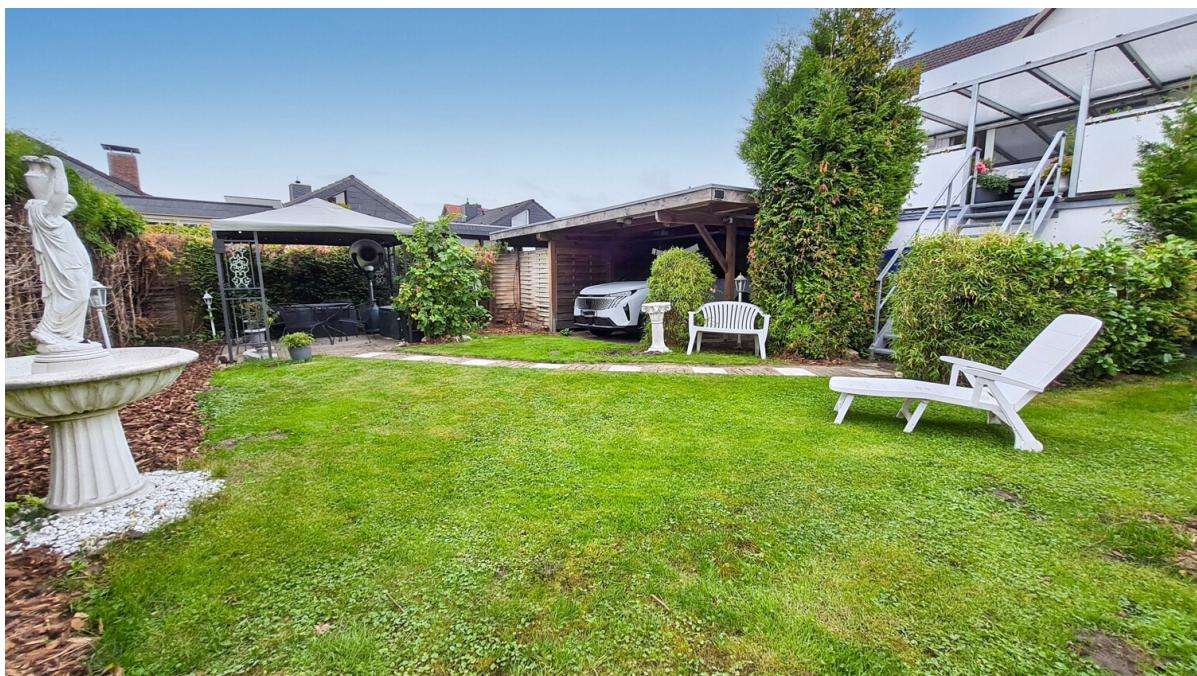
Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

The property



Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

A first impression

Prestigious Townhouse with 1907 Charm – Spacious Two-Family Home with Versatile Possibilities After successful registration, you will immediately receive your login details and can enjoy the 360° tour at your leisure. This impressive townhouse, dating back to 1907, combines historical charm with contemporary living comfort and offers a variety of possibilities across approximately 201 m² of living space. The two-family home sits on a plot of approximately 653 m² in an attractive residential area and is suitable for use as a spacious single-family home or for division into two separate living units. Upon entering the house, you are greeted by a well-designed floor plan: a total of nine rooms are available, allowing for individual use as living rooms, bedrooms, offices, or guest rooms. The spacious living area features marble and granite floors, creating an upscale living atmosphere. A fireplace connection is already in place, offering the potential for cozy evenings. The kitchen on the ground floor is equipped with modern fitted units and will satisfy even the most discerning culinary desires. A bathroom with a bathtub on this level provides comfort, as does the modern guest WC. Two rooms on the ground floor feature a ventilation system. Soundproof windows installed on the street side ensure a peaceful atmosphere. The property also sets standards in its outdoor areas: The low-maintenance garden faces southwest and offers both a large garden terrace and a covered terrace, which was modernized in 2022. A roof terrace invites you to enjoy sunny hours. The photovoltaic system increases energy efficiency, and a wallbox is available for charging electric vehicles. The house offers ample storage and parking options: Three garages and a carport with an electric door, installed in 2012, are at your disposal. A full basement provides additional storage space, and the attic offers potential for expansion and further possibilities. The living spaces can be flexibly divided, allowing the house to be easily separated into two units – ideal for multi-generational living or a combination of living and working. Two bathrooms, one for each unit, offer sufficient privacy and comfort. The property is equipped with central heating (installed in 2003). Built in 1907, this town villa has been regularly maintained and boasts a harmonious blend of historical details and modern amenities. This property is a rare opportunity for those seeking spacious, stylish living in a prestigious and sought-after location. Experience the many advantages of this exceptional home for yourself during a viewing and discover the unique charm of a bygone era, skillfully combined with contemporary living comfort. Contact us for further information or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

Details of amenities

- Garten in Südwestausrichtung
- Wallbox
- PV-Anlage
- Terrasse im Garten
- Terrasse mit Überdachung
- Dachterrasse
- Drei Garagen & Carport mit elektr. Tor
- Marmor- u. Granitböden
- Kamin mögl.
- Spitzboden als Ausbaureserve
- Teilbar in zwei separate Wohneinheiten
- Modernes Gäste-WC
- Vollkeller
- Moderne Einbauküche (teilw. offen)
- Wannenbad EG
- Schallschutzfenster zur Straße
- Be- und Entlüftung in zwei EG Zimmern
- Teilw. Außenjalousien

Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

All about the location

Diese gepflegte "Stadtvilla" liegt in unmittelbarer Nähe der Altstadt (2 Gehminuten) in einer gefragten Wohngegend in Buxtehude-Mitte. Durch die nahegelegene Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Besonders die in 40 Fahrminuten erreichbare Innenstadt von Hamburg bietet zusätzlich eine große Auswahl an Geschäften/Restaurants etc.. Die unmittelbare Nähe zur Schule (300m) macht diesen Standort der Immobilie gerade auch für junge Familien sehr begehrt. Kindergärten sind fußläufig zu erreichen.

Zur Erholung und langen Spaziergängen lädt vor allem die grüne Umgebung, wie beispielsweise der nahe gelegene "Neukloster Forst" ein.

Haben ich Ihr Interesse an dieser Rarität geweckt ? Dann kontaktieren Sie mich noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit mir.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Property ID: 25240025 - 21614 Buxtehude

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 311.87 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25240025 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com