

Himmelpforten

Exklusive Villa mit repräsentativem Ambiente

Property ID: 26240014



PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 391 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.624 m²

Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

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

Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

At a glance

Property ID	26240014
Living Space	ca. 391 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	10
Bedrooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	899.000 EUR
House	Villa
Commission	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. Mwst.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 213 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.11.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	126.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

The property



Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

A first impression

Verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohntraum mit einer Villa, die in dieser Form im Landkreis Stade ihresgleichen sucht. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint repräsentative Architektur, großzügige Raumkonzepte und eine hochwertige Ausstattung zu einem exklusiven Wohnerlebnis.

Bereits die eindrucksvolle Auffahrt vermittelt einen ersten Eindruck von der Exklusivität dieses Anwesens. Im Inneren empfängt Sie eine imposante Eingangshalle mit einer maßgefertigten Massivholztreppe sowie kunstvoll gefertigten Zierelementen, die dem Haus einen unverwechselbaren Charakter verleihen.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das stilvolle Kaminzimmer mit direktem Übergang in die hochwertige Landhausküche – ein Ort für gesellige Stunden und kulinarischen Genuss. Der großzügige Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit edlen Marmorfliesen und einem beeindruckenden Kachelofen, schafft ein elegantes Ambiente und sorgt gleichzeitig für behagliche Wärme im nahezu gesamten Erdgeschoss.

Der private Wohnbereich überzeugt mit einem vielseitig nutzbaren Wohn- oder Aufenthaltsraum inklusive Terrassenzugang, einem großzügigen Master-Schlafzimmer sowie einem luxuriösen Masterbad. Ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene. Über die funktionale Waschküche gelangen Sie sowohl in den Vollkeller als auch in den charmanten Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen geschützten Rückzugsort bietet.

Auch das Obergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein komfortabler Gästebereich mit Schlafzimmer, Aufenthaltsraum und eigenem Badezimmer bietet höchsten Wohnkomfort für Familie oder Besucher. Darüber hinaus steht großzügiges Büro mit traumhaftem Ausblick zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist das rund 55 m² große Zimmer, das sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Ob als großzügiges Studio, Fitness- oder Hobbyraum oder durch eine Unterteilung in zwei separate Zimmer – Ihrer Gestaltung sind nahezu keine Grenzen gesetzt. Des weiteren wurde hier eine Küche integriert was die Möglichkeit eröffnet für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Schaffung einer separaten Wohneinheit, welche durch die rückseitig neu angebaute Aussentreppe betreten werden kann.

Der Vollkeller bietet neben der Heizungsanlage und fünf Öltanks mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 10.000 Litern reichlich Nutzfläche. Zwei großzügige Vorratsräume, ein Hobbykeller sowie ein hochwertig ausgestatteter Party- und Barkeller unterstreichen den außergewöhnlichen Komfort dieser Immobilie. Eine geräumige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Villa im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

Details of amenities

Highlights:

- Einzigartige Immobilie
- Über 390 m² Wohnfläche
- Vollkeller
- Großer Wintergarten
- Regenwasserbrunnen (ca. 6m³) mit Pumpe
- Hochwertige Ausstattung
- Internetfähige Alarmanlage
- Programmierbare Rollläden
- Fensterrahmen aus Teakholz
- Drei Kamine
- Geräumige Landhausküche
- Wohnen & Arbeiten möglich
- Mehrgenerationenhaushalt möglich

Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

All about the location

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

Ärzte, 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.

Property ID: 26240014 - 21709 Himmelpforten

Other information

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: 26240014 - 21709 Himmelpforten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker 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