

**Buxtehude**

# Casa unifamiliar en zona céntrica con posibilidad de ampliación.

**Número de propiedad: 25240013**



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

**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 378 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude

## De un vistazo

Número de propiedad	25240013	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada
Año de construcción	1926		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

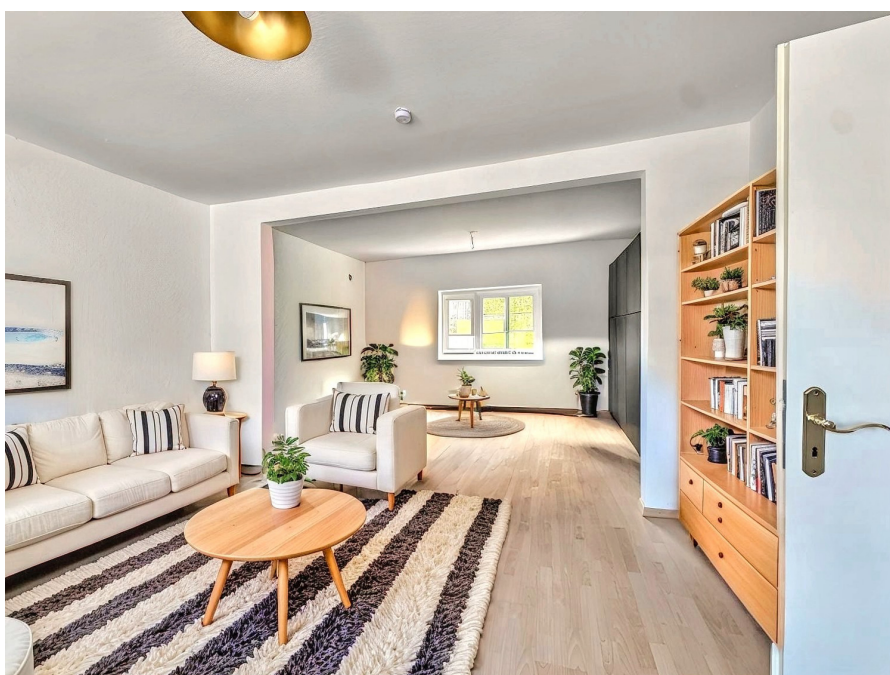
Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	228.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.08.2031	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1926

Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La propiedad



Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La propiedad



Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La propiedad



Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La propiedad



**Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## Una primera impresión

Se vende una encantadora casa unifamiliar de aproximadamente 80 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una amplia parcela de unos 378 m<sup>2</sup>. Construida en 1926, la casa fue objeto de una profunda modernización en 1993. Esta incluyó la instalación de pizarra en las buhardillas, la sustitución de las ventanas y el aislamiento de las paredes exteriores. La cocina se renovó en 2012, combinando la funcionalidad moderna con el carácter clásico de la casa. La casa cuenta con dos estancias, incluyendo un espacioso dormitorio que ofrece amplio margen para opciones de diseño personalizadas. Las luminosas estancias son acogedoras y crean un ambiente agradable. Un baño con ducha y un aseo adicional aumentan la comodidad. Un práctico sótano ofrece espacio de almacenamiento adicional y contribuye a la funcionalidad de la casa. La propiedad se encuentra muy cerca del centro histórico de la ciudad, lo que garantiza una alta calidad de vida y un cómodo acceso a los servicios cotidianos. La ubicación combina el encanto histórico con las comodidades de la vida urbana, sin sacrificar la tranquilidad y los espacios verdes. Un punto destacado de esta propiedad es su amplio jardín, que no solo ofrece momentos de relax al aire libre, sino que también ofrece espacio para proyectos creativos de jardinería o acogedoras reuniones. Este espacio abierto es ideal para los amantes de la naturaleza y ofrece una gran variedad de usos. Los permisos de construcción vigentes ofrecen más opciones para el diseño individual o la ampliación de la propiedad. Esta flexibilidad la hace especialmente atractiva para quienes deseen adaptarla a sus necesidades. En resumen, esta casa unifamiliar en venta impresiona no solo por su proximidad al centro histórico y otras ventajas, sino también por su cuidada modernización y su excelente distribución. El hermoso jardín completa la oferta. Los interesados están cordialmente invitados a descubrir las ventajas de esta propiedad en una visita sin compromiso. Esta propiedad espera convertirse en su nuevo hogar.

**Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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