

Stade / Bützfleth - Stade

## Bungalow de plain-pied avec jardin ensoleillé et potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25240028



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 614 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## En un coup d'œil

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| CODE DU BIEN           | 25240028       |
| Surface habitable      | ca. 110 m²     |
| Type de toiture        | Toit en croupe |
| Pièces                 | 3              |
| Salles de bains        | 1              |
| Année de construction  | 1980           |
| Place de stationnement | 1 x Garage     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 288.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1980                      |

CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## La propriété



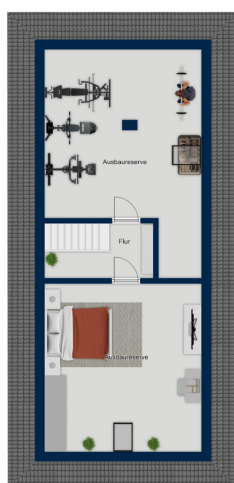
**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison : ce bungalow bien entretenu, construit en 1980, séduit par son architecture de plain-pied et son agencement bien pensé sur un terrain généreux d'environ 614 m². Située dans un quartier résidentiel établi, cette propriété est idéale pour les couples exigeants, les petites familles ou les personnes âgées recherchant un logement adapté à leurs besoins. Avec trois chambres spacieuses, une salle de douche moderne équipée d'un chauffage au sol et d'un bidet, ainsi que des toilettes séparées, ce bungalow offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Il est même possible de reconvertir facilement la salle à manger en une quatrième chambre, comme prévu initialement. De grandes fenêtres apportent une belle luminosité naturelle aux pièces de vie et aux chambres, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. La cuisine équipée est incluse dans le prix de vente et, grâce à ses appareils modernes, s'intègre harmonieusement à l'esthétique générale de la maison. D'importantes rénovations ont été réalisées en 2014. La salle de bain a été entièrement refaite, de même que l'allée et la porte de garage, qui est équipée d'un système d'ouverture électrique pour faciliter le stationnement. La terrasse sur le toit, construite en 2017, crée un espace extérieur abrité, idéal pour se détendre en plein air. Les portes-fenêtres offrent un accès sans obstacle à la terrasse et au jardin paysager. Parmi les autres atouts de cette maison, on compte un abri de jardin pratique pour les outils et le matériel, ainsi qu'un potentiel d'extension à l'étage, permettant d'aménager des espaces supplémentaires ou des rangements additionnels. Les sols et les portes intérieures, rénovés en 2018, témoignent du bon état de cette propriété et créent une atmosphère chaleureuse dès l'entrée. Le chauffage central assure un confort optimal dans toute la maison. Les vastes pièces du rez-de-chaussée offrent un espace généreux et sont idéales pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Grâce aux travaux de modernisation effectués, la maison est en excellent état et habitable immédiatement. Un garage avec porte sectionnelle électrique permet de garer votre voiture en toute sécurité. La large allée, récemment rénovée, peut également accueillir des véhicules supplémentaires ou des visiteurs. Située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, cette propriété offre un cadre de vie paisible, tout en étant à proximité immédiate de toutes les commodités et services essentiels. Écoles, commerces, médecins et transports en commun sont tous à proximité. Vous recherchez une maison confortable et adaptée aux seniors, bien entretenue et offrant un espace généreux pour répondre à vos besoins individuels ? Cette propriété allie un mode de vie moderne et de plain-pied à une grande polyvalence et à des atouts indéniables. Planifiez une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même tous les avantages de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Détails des commodités

- Seniorengerecht / 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

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25240028 - 21683 Stade / Bützfleth - Stade**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Volker Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

**E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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