

Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

# Maison bifamiliale confortable avec des équipements modernes dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 24240038



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

**PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.250 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

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

**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24240038
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	569.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	259.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison bi-familiale construite en 1955, bénéficiant d'une conception bien pensée. En excellent état, elle offre de nombreuses possibilités de personnalisation. Dotée de tout le confort moderne, cette propriété est idéale pour les familles. La maison comprend cinq chambres réparties sur deux étages, offrant un espace généreux pour toute la famille et ses invités. La partie avant de la maison a été entretenue avec soin, tandis que la partie arrière fait l'objet de rénovations et de modernisations continues depuis 2016. Une nouvelle cuisine équipée y a été installée récemment. Les fenêtres ont été remplacées en 2023. Les cuisines équipées sont fonctionnelles et offrent un espace généreux pour cuisiner. Elles comprennent tous les appareils électroménagers nécessaires et de nombreux rangements. Le vaste séjour/salle à manger ouvert est parfait pour les réunions de famille et entre amis et est agrémenté d'un poêle à bois, garantissant des soirées chaleureuses pendant les mois les plus froids. L'espace extérieur généreux est particulièrement remarquable, avec sa belle terrasse qui invite à la détente et à profiter du grand jardin. Cette propriété est conçue pour un entretien facile et offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils et le mobilier de jardin sous la forme d'un abri de jardin. Un garage double offre un espace généreux pour deux voitures. Des stores extérieurs protègent des rayons du soleil et des regards indiscrets. Le sous-sol partiel offre un espace de rangement supplémentaire et complète la surface habitable. La fibre optique garantit un accès internet haut débit, un atout précieux pour le télétravail. Cette maison offre de multiples possibilités d'aménagement et est prête à accueillir ses nouveaux propriétaires dans un cadre de vie confortable. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement le potentiel de ce bien. Si vous êtes intéressé(e), n'hésitez pas à nous contacter pour obtenir plus d'informations et organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## **Détails des commodités**

- **Einbauküchen**
- **Teilkeller**
- **Doppelgarage**
- **Außenjalousie**
- **Terrasse**
- **Gartenhaus**
- **Gäste-WC's**
- **Kaminöfen**
- **Gartenschuppen**
- **Glasfaseranschluss**

**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## Tout sur l'emplacement

Nindorf ist ein charmanter Ortsteil von Beckdorf, der durch seine ruhige und naturnahe Lage besticht. Die Immobilie befindet sich in einer freundlichen Wohngegend, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren in der umliegenden Natur, die zum Entspannen und Erholen einlädt. Trotz der ländlichen Idylle sind Sie nicht weit von den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens entfernt.

Die gute Anbindung an die umliegenden Städte sorgt dafür, dass Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung schnell erreichen können.

Die Verkehrsanbindung des Muttweg 5 in Nindorf ist sowohl für Pendler als auch für Freizeitfahrer äußerst vorteilhaft. Die nahegelegene Bundesstraße B73 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Buxtehude und Stade, sodass Sie in kurzer Zeit die wichtigsten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten erreichen können.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar. In Nindorf gibt es regelmäßige Busverbindungen, die Sie bequem zu den umliegenden Orten und Bahnhöfen bringen. Der Bahnhof in Buxtehude ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Hamburg, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 259.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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 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.

**CODE DU BIEN: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## 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)**