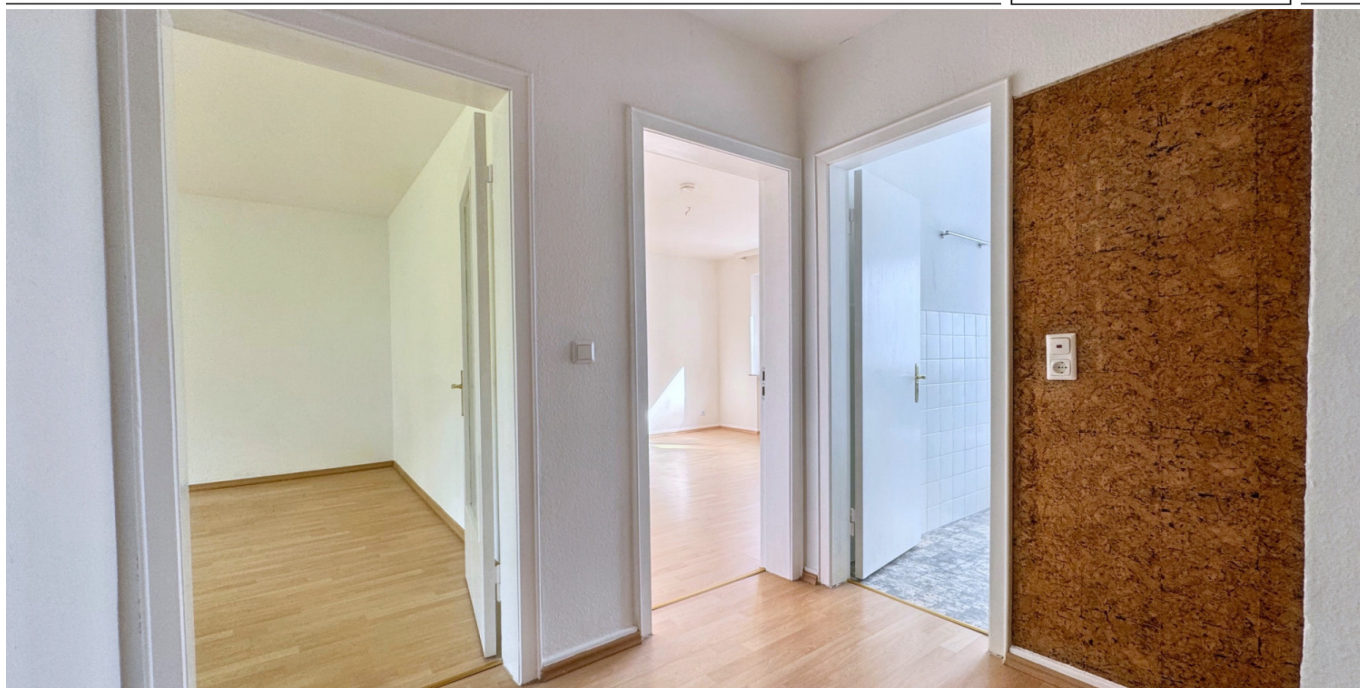


Buxtehude

## Bel appartement lumineux de 2 pièces en plein centre-ville

CODE DU BIEN: 25240014



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

PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 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: 25240014 - 21614 Buxtehude**

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25240014                 |
| Surface habitable      | ca. 54,45 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 2                        |
| Pièces                 | 2                        |
| Chambres à coucher     | 1                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1962                     |
| Place de stationnement | 1 x surface libre        |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 179.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.11.2027           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 152.80 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1962                                        |

CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude**

## Une première impression

À vendre : un appartement bien entretenu, construit en 1962 et en excellent état. Lumineux et actuellement inoccupé, cet appartement est idéal pour une personne seule ou un couple recherchant un logement à la fois pratique et confortable. Il se compose de deux pièces : une chambre spacieuse et un séjour lumineux donnant sur un balcon. Son agencement fonctionnel offre un espace généreux pour le quotidien. Les équipements et finitions sont de bonne qualité, permettant aux futurs propriétaires d'y apporter facilement leur touche personnelle. Une place de parking est également incluse, un atout considérable, notamment en zone urbaine, car elle facilite grandement le stationnement. L'appartement est situé dans un quartier calme et bien desservi. Transports en commun, commerces, écoles et autres commodités essentielles sont facilement accessibles, contribuant à une excellente qualité de vie. Un avantage majeur : le bien est actuellement vacant et donc disponible immédiatement. Cela offre un fort potentiel de personnalisation et une occupation immédiate, que ce soit pour un usage personnel ou comme investissement. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis de répondre à vos questions et de vous présenter ce bien prometteur.

CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Stellplatz
- Balkon
- Helle Zimmer

**CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in guter Lage von Buxtehude. Zentral und gleichzeitig ruhig gelegen, bietet diese Adresse eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und erholsamer Umgebung.

Die historische Altstadt von Buxtehude ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen zum Bummeln und Verweilen ein. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Pendler besonders attraktiv: Der Bahnhof Buxtehude mit S-Bahn- und Metronom-Anbindung Richtung Hamburg und Stade ist fußläufig erreichbar. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie bequem in etwa 35 Minuten.

Naturliebhaber profitieren von der Nähe zu den weitläufigen Grünflächen entlang der Este sowie zu verschiedenen Naherholungsgebieten rund um Buxtehude. Fahrradtouren und Spaziergänge beginnen quasi direkt vor der Haustür.

Fazit: Eine attraktive Lage für alle, die zentrumsnah wohnen und gleichzeitig die Ruhe einer charmanten Kleinstadt genießen möchten.

CODE DU BIEN: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25240014 - 21614 Buxtehude**

## Contact

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

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)

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

---

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