

Buxtehude

Le charme de la Belle Époque rencontre une
expérience de vie moderne et spacieuse.

CODE DU BIEN: 25240025



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 653 m²

CODE DU BIEN: 25240025 - 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: 25240025 - 21614 Buxtehude

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25240025
Surface habitable	ca. 201 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Salles de bains	2
Année de construction	1907
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,88 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 103 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

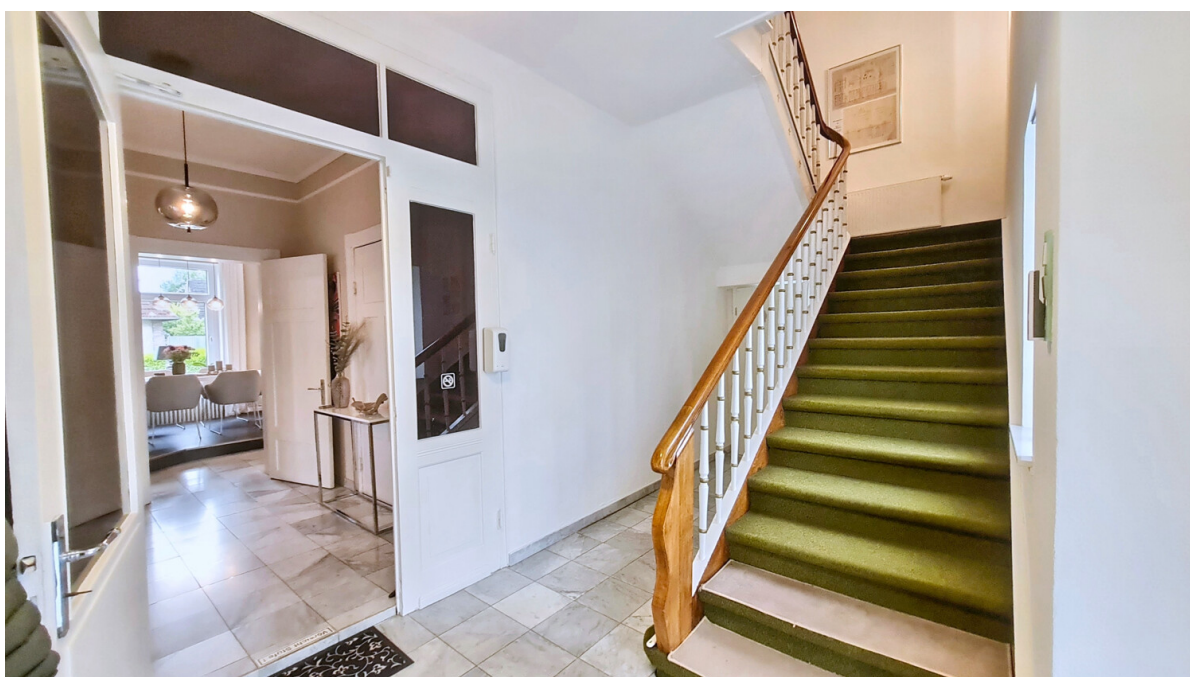
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	311.87 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1907

CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



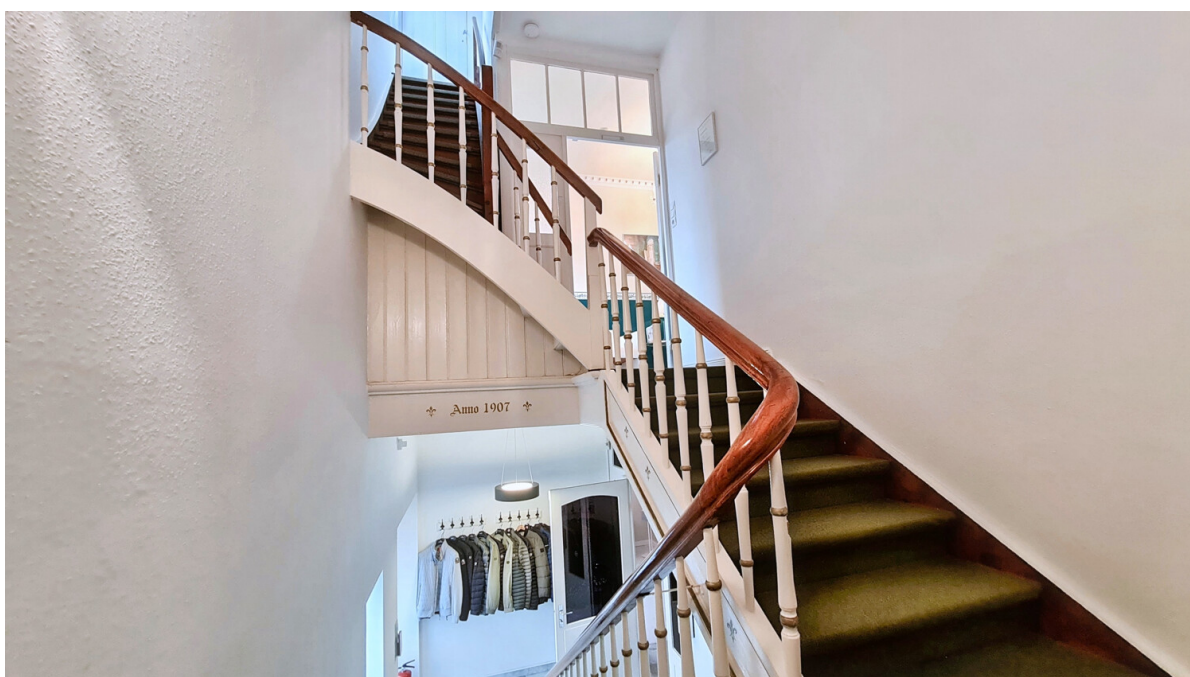
CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



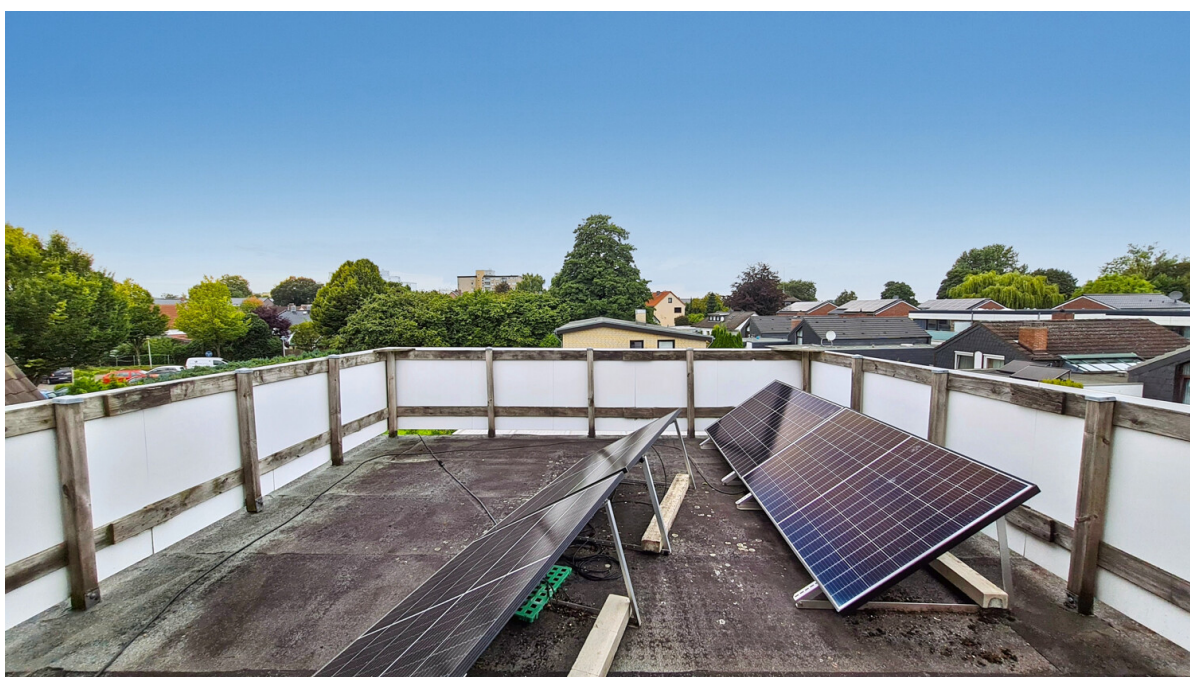
CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

La propriété



CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

Une première impression

****Maison de ville de prestige au charme de 1907 – Spacieuse maison bi-familiale aux multiples possibilités**** Après votre inscription, vous recevrez immédiatement vos identifiants de connexion et pourrez profiter d'une visite virtuelle à 360° à votre rythme. Cette impressionnante maison de ville, datant de 1907, allie le charme de l'histoire au confort moderne et offre de nombreuses possibilités sur une surface habitable d'environ 201 m². Située sur un terrain d'environ 653 m² dans un quartier résidentiel prisé, cette maison bi-familiale peut être utilisée comme spacieuse maison unifamiliale ou divisée en deux logements distincts. Dès l'entrée, vous découvrirez un agencement bien pensé : neuf pièces sont disponibles, pouvant être aménagées en salons, chambres, bureaux ou chambres d'amis. Le vaste séjour, avec ses sols en marbre et en granit, crée une ambiance raffinée. Une cheminée est déjà installée, promettant des soirées chaleureuses. La cuisine du rez-de-chaussée, équipée d'éléments modernes, saura satisfaire les palais les plus exigeants. Une salle de bains avec baignoire à ce niveau offre un confort optimal, tout comme les toilettes invités modernes. Deux pièces du rez-de-chaussée sont équipées d'un système de ventilation. Des fenêtres insonorisées côté rue garantissent une atmosphère paisible. La propriété se distingue également par ses espaces extérieurs : le jardin, facile d'entretien et exposé sud-ouest, comprend une grande terrasse et une terrasse couverte, modernisée en 2022. Une terrasse sur le toit invite à profiter du soleil. Le système photovoltaïque améliore l'efficacité énergétique et une borne de recharge pour véhicules électriques est disponible. La maison offre de nombreuses possibilités de rangement et de stationnement : trois garages et un abri voiture avec porte électrique, installés en 2012, sont à votre disposition. Un sous-sol complet offre un espace de rangement supplémentaire et les combles offrent un potentiel d'agrandissement et d'autres possibilités. Les espaces de vie sont modulables, permettant de séparer facilement la maison en deux unités – idéal pour une famille multigénérationnelle ou une combinaison d'habitation et de travail. Deux salles de bains, une pour chaque unité, offrent intimité et confort. La propriété est équipée d'un chauffage central (installé en 2003). Construite en 1907, cette villa de ville a été régulièrement entretenue et offre un mélange harmonieux de détails historiques et de confort moderne. Cette propriété représente une opportunité rare pour ceux qui recherchent un cadre de vie spacieux et élégant dans un quartier prestigieux et recherché. Venez découvrir par vous-même les nombreux atouts de cette demeure exceptionnelle lors d'une visite et laissez-vous charmer par l'atmosphère unique d'une époque révolue, savamment alliée au confort contemporain. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

Détails des commodités

- Garten in Südwestausrichtung
- Wallbox
- PV-Anlage
- Terrasse im Garten
- Terrasse mit Überdachung
- Dachterrasse
- Drei Garagen & Carport mit elektr. Tor
- Marmor- u. Granitböden
- Kamin mögl.
- Spitzboden als Ausbaureserve
- Teilbar in zwei separate Wohneinheiten
- Modernes Gäste-WC
- Vollkeller
- Moderne Einbauküche (teilw. offen)
- Wannenbad EG
- Schallschutzfenster zur Straße
- Be- und Entlüftung in zwei EG Zimmern
- Teilw. Außenjalousien

CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

Tout sur l'emplacement

Diese gepflegte "Stadtvilla" liegt in unmittelbarer Nähe der Altstadt (2 Gehminuten) in einer gefragten Wohngegend in Buxtehude-Mitte. Durch die nahegelegene Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Besonders die in 40 Fahrminuten erreichbare Innenstadt von Hamburg bietet zusätzlich eine große Auswahl an Geschäften/Restaurants etc.. Die unmittelbare Nähe zur Schule (300m) macht diesen Standort der Immobilie gerade auch für junge Familien sehr begehrt. Kindergärten sind fußläufig zu erreichen.

Zur Erholung und langen Spaziergängen lädt vor allem die grüne Umgebung, wie beispielsweise der nahe gelegene "Neukloster Forst" ein.

Haben ich Ihr Interesse an dieser Rarität geweckt ? Dann kontaktieren Sie mich noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit mir.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

CODE DU BIEN: 25240025 - 21614 Buxtehude

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 311.87 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.

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: 25240025 - 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

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

www.von-poll.com