

Stade-Bützfleth – Stade

# Einfamilienhaus mit Feldblick und Doppelcarport

CODE DU BIEN: 26240003



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 380 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

- 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: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26240003
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	95.12 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2026	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



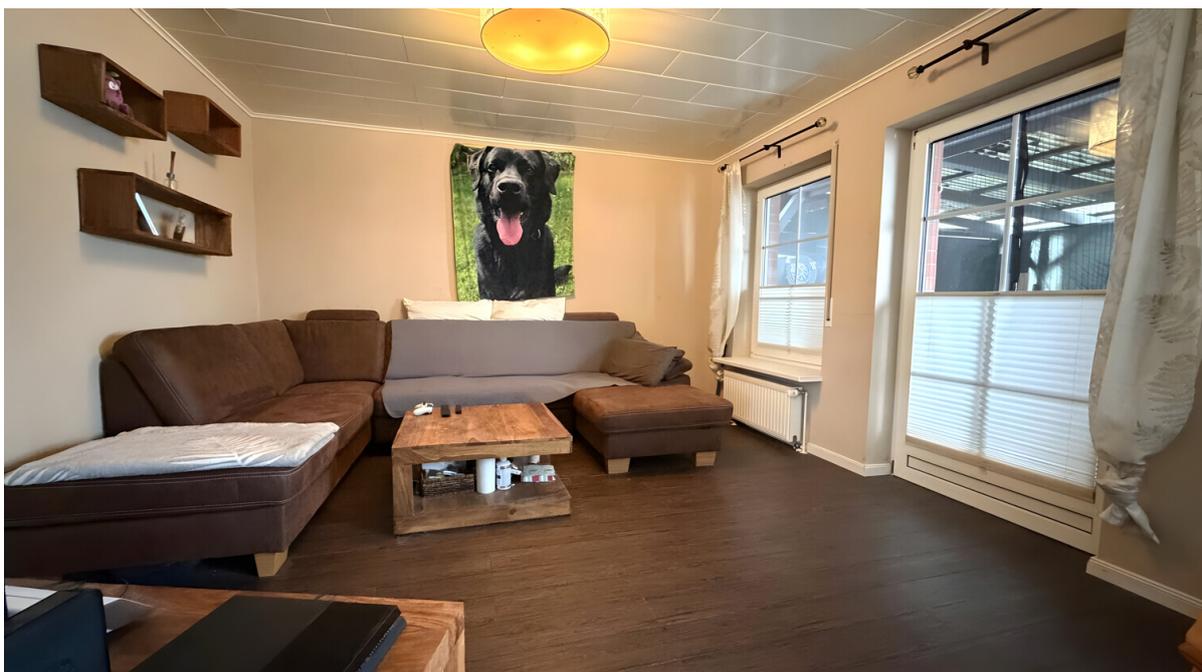
CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



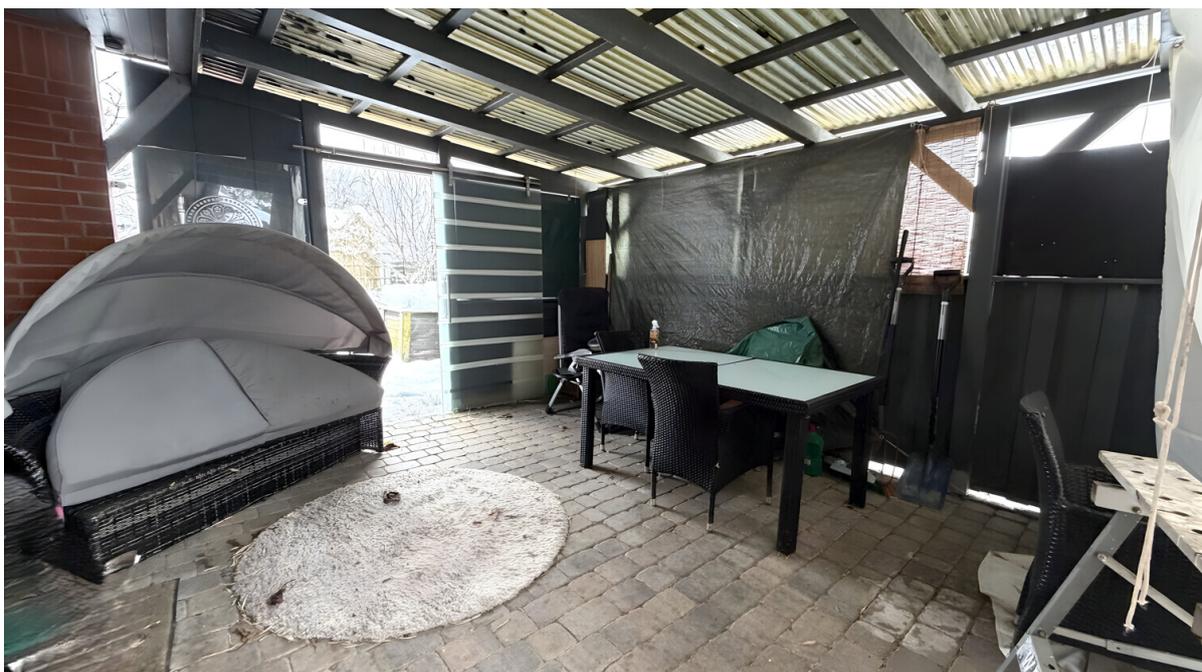
CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade**

## Une première impression

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie umgehend Ihre Zugangsdaten & können in aller Ruhe die 360°-Tour genießen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir um die Sicherheit & Privatsphäre des Bewohners zu wahren, Ihre Kontaktdaten benötigen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung, welche durch ihre angenehme Nachbarschaft sowie die Nähe zu weitläufigen Feldern geprägt ist. Von hier aus genießen Sie einen freien Blick ins Grüne, der eine besondere Wohnatmosphäre schafft und für Entspannung sorgt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen sowie einen wohnlich ausgebauten Spitzboden, welcher als zusätzlicher Raum vielseitig nutzbar ist. Die Raumaufteilung überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse. Hier lässt sich der Außenbereich wetterunabhängig nutzen – sei es für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Die offene Einbauküche ist in den Wohnbereich integriert. Im Anschluss an die Küche befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum (HWR), der zusätzliche Abstellmöglichkeiten sowie Platz für Waschmaschine und Trockner bietet. Dieser kann auch durch einen zweiten Eingang betreten werden.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer. Die Zimmer bieten durch ihre Größe und den durchdachten Zuschnitt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Das voll ausgestattete Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einer Fußbodenerwärmung und einer modernen Handtuchheizung versehen und sorgt so für ein angenehmes Klima an kühleren Tagen. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt durch eine moderne Zentralheizung, die im Jahr 2019 erneuert wurde. Auch die Böden wurden teilweise im Jahr 2016 erneuert. Außenjalousien sorgen für effizienten Sonnen- und Sichtschutz.

Für gemütliche Winterabende ist die Vorbereitung für den Einbau eines Kaminofens vorhanden. Technisch ist das Objekt bestens ausgestattet: Glasfaseranschluss ermöglicht komfortables Arbeiten und Surfen im gesamten Haus.

Im Außenbereich finden sich neben einem gepflegten Garten ein praktischer Schuppen für Gartengeräte und Fahrräder sowie ein Doppelcarport, der geschützte Stellplätze für zwei Fahrzeuge bietet.

Gern können wir einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren, damit Sie sich vor Ort ein umfassendes Bild von den Vorzügen dieser Immobilie machen können.

CODE DU BIEN: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## Détails des commodités

- Wohnlich ausgebauter Spitzboden
- Moderne Zentralheizung
- Offene Einbauküche
- Vollbad mit Fußbodenerwärmung und Handtuchheizung
- Fußbodenerwärmung Wohn-/Esszimmer
- HWR
- Schuppen
- Doppelcarport
- Gäste-WC
- Glasfaser im Haus
- Überdachte Terrasse
- Kaminofen möglich
- Außenjalousien
- Unverbauter Feldblick
- Abstellraum

**CODE DU BIEN: 26240003 - 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. 7km) 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: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.8.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.12 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 26240003 - 21683 Stade-Bützfleth – Stade

## 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)