

Stade

# Modernes EFH für die ganze Familie

CODE DU BIEN: 26240007



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 583 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 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: 26240007 - 21680 Stade**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26240007</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>599.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>2015</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	44.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.09.2025	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade**

## Une première impression

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2015 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen, ca. 583 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus moderner Bauweise, umfangreicher Ausstattung und praktischen Details.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bieten. Drei Badezimmer sorgen für besonderen Komfort im Alltag und erlauben eine reibungslose Nutzung bei mehreren Personen. Es steht ein separates Gäste-Duschbad zur Verfügung, welches den Komfort für Besucher erhöht. Das Vollbad mit Saunavorbereitung ist optimal auf individuelle Wellnessmomente ausgelegt.

Die technische Ausstattung umfasst: Zentralheizung, Solarthermie sowie moderne Fußbodenheizung. Besonders hervorzuheben ist der wasserführende Kamin, der für angenehme Wärme sorgt und sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt. In vielen Bereichen des Hauses sorgt die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, unabhängig von der Jahreszeit.

Die offene und moderne Einbauküche erfüllt sämtliche Anforderungen an Funktionalität und Design und ist ideal auf die Bedürfnisse eines zeitgemäßen Haushalts abgestimmt. Großzügige Fenster schaffen Verbindungen zwischen Innen- und Außenbereich und bieten Zugang zur überdachten Terrasse. Hier können Sie geschützt vom Wetter entspannen oder gesellige Stunden verbringen.

Praktische Details wie der Hauswirtschaftsraum, welcher direkt an die Garage angrenzt, steigern den alltäglichen Wohnkomfort. Das eingezäunte Eckgrundstück bietet Sicherheit und Gestaltungsmöglichkeiten für Außenbereiche nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Ein weiteres Highlight ist die massive Garage mit elektrischem Rolltor. Für zusätzlichen Komfort ist die Garage mit einer eigenen Fußbodenheizung ausgestattet und eignet sich damit auch für verschiedenste Nutzungen, sowohl im Sommer als auch im Winter. Der Zugang zur Immobilie wird durch elektrisch steuerbare Außenjalousien ergänzt, die individuellen Sonnen- und Sichtschutz gewährleisten.

Die Immobilie erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 70. Dies bedeutet einen niedrigen Energieverbrauch und nachhaltig reduzierte Betriebskosten – ein richtungsweisendes Merkmal für zeitgemäßes und verantwortungsbewusstes Wohnen.

**Das Haus eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf hochwertige Ausstattung, zeitgemäße Energiekonzepte und eine großzügige Raumaufteilung legen. Die gelungene Kombination der Ausstattungsmerkmale schafft ein angenehmes und wertbeständiges Wohnumfeld für vielfältige Ansprüche.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten und der Ausstattung dieses Einfamilienhauses.**

**CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade**

## **Détails des commodités**

- Massive Garage mit elektr. Rolltor
- Fußbodenheizung
- Wasserführender Kamin
- Offene & moderne Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- HWR
- Gäste-Duschbad
- Eingezauntes Eckgrundstück
- Garage mit Fußbodenheizung
- Elektr. Außenjalousien
- Vollbad mit Saunavorbereitung
- Kfw-Effizienzhaus 70
- Wannenbad mit Bidet
- Solarthermie

**CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade**

## **Tout sur l'emplacement**

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Möglichkeiten: Bildungseinrichtungen wie die Kindertagesstätte Riensförde und die Grundschule Riensförde sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Hauptschule Thuner Straße und die Oberschule Riensförde, die in fünf Minuten zu erreichen sind. Diese Nähe garantiert kurze Wege für Kinder und sorgt für einen entspannten Alltag. Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken wie die Einhorn-Apotheke in fünf Minuten Fußweg sowie diverse Fachärzte und Kliniken in der näheren Umgebung bestens gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die bereits nach wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum Spielen bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in vier bis sechs Minuten Fußweg gesichert. Der Bahnhof Stade bietet regelmäßige Verbindungen nach Hamburg und Cuxhaven. Für Autofahrer ist die Anbindung an die B73 sowie die A26 ideal, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihren Zielen gelangen.

**CODE DU BIEN: 26240007 - 21680 Stade**

## **Plus d'informations**

**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: 26240007 - 21680 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)**