

Himmelpforten

Lichtdurchfluteter Bungalow mit zwei Terrassen und großzügigem Garten

CODE DU BIEN: 26240017



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 727 m²

CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

- **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: 26240017 - 21709 Himmelpforten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26240017
Surface habitable	ca. 114 m ²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	3
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	151.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

La propriété



CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalowbauweise bietet mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 727 m² ausgezeichnete Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Das im Jahr 1980 fertiggestellte Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und einen durchdachten Grundriss.

Wer großen Wert auf ein großzügiges Raumgefühl und Flexibilität legt, wird in diesem Haus fündig, denn insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort – ideal für kleine Familien oder Paare, die sich flexibel einrichten möchten.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt. Die umfassenden Modernisierungen und Sanierungen der letzten Jahre heben das Objekt hervor: Die Dacheindeckung samt Lüfter wurde 2015 erneuert, ebenso die Dachfenster und das große Wohnzimmerfenster, wodurch ein angenehmes Raumklima und viel Tageslicht garantiert sind. Der Keller wurde abgedichtet, die Elektrik durch einen neuen E-Schrank modernisiert und das Abwassersystem teilweise erneuert. Das Duschbad stammt aus dem Jahr 2005, die Öl-Zentralheizung wurde 1996 eingebaut.

Die Immobilie verfügt über eine massive Doppelgarage, die Ihnen reichlich Platz für Fahrzeuge und Stauraum bietet. Außenjalousien sorgen an allen Fenstern für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung. Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet alles, was Sie zum Kochen benötigen.

Für den täglichen Komfort stehen zwei Bäder zur Verfügung: ein Duschbad und ein separates Wannenbad.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiger Raum mit hoher Holzdecke, großen Fensterflächen und Zugang zum Garten. Die Einrichtung betont das wohnliche Ambiente und unterstreicht die offene Bauweise. Ein Bereich für einen großen Esstisch sowie gemütliche Sofazonen ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei Terrassen im Außenbereich bieten viel Raum zum Verweilen und für gemeinsame Stunden. Eine Terrasse ist eingewachsen und ideal geschützt, die andere großzügig gepflastert und neben der Garage gelegen. Der Garten ist gepflegt angelegt, mit großzügigen Rasenflächen, umlaufender Begrünung und gestalterischen Elementen wie Hecken und Beeten, die eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Ein Teilkeller rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Verbindung aus solider Bausubstanz, zeitgemäßer Modernisierung und praktischer Ausstattung machen dieses Haus zu einer attraktiven Wahl für viele Käufergruppen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Détails des commodités

- Massive Doppelgarage mit elektr. Rolltor
- Außenjalousien
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Duschbad
- Wannenbad
- Zwei Terrassen
- Teilkeller
- Fliegenschutzgitter an allen Fenstern

CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

Tout sur l'emplacement

Himmelpforten ist eine niedersächsische Gemeinde in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Landkreis Stade und zählt ca. 5.200 Einwohner.

Ärzte, Zahnärzte, die Reineke Physiopraxis & Gesundheitszentrum, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich direkt in Himmelpforten. Durch die Bundesstraße 73 und die direkte HVV-Bahnanbindung ist man innerhalb einer Stunde sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in Hamburg und Cuxhaven. Die Hansestadt Stade ist der nächstgrößere Ort und nur ca. 10 Autominuten entfernt. Airbus in Finkenwerder und Stade sind ebenfalls direkt mit dem ÖNPV erreichbar.

CODE DU BIEN: 26240017 - 21709 Himmelpforten

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 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: 26240017 - 21709 Himmelpforten

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

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

www.von-poll.com