

Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

# Kényelmes, modern felszereltségű kétlakásos ház csendes helyen

VP azonosító: 24240038



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

VÉTELÁR: 569.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.250 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## Áttekintés

VP azonosító	24240038
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	569.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.12.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	259.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## Az első benyomás

Eladó egy tágas, 1955-ben épült kétlakásos ház, jól megtervezett elrendezéssel. Kiváló állapotban van, és számos lehetőséget kínál az egyéni igényekre szabásra. Modern felszereltséggel rendelkezik, így ideális családok számára. A házban összesen öt hálószoba található két szinten, így bőséges helyet biztosítva az egész család és a vendégek számára. A ház előlso részét folyamatosan karbantartották, míg a hátsó rész 2016 óta folyamatos felújításon és modernizáción esett át. Legutóbb egy új, beépített konyhát építettek be. Az ablakokat 2023-ban cserélték. A beépített konyhák funkcionálisan lettek kialakítva, és rengeteg helyet kínálnak a kulináris tevékenységekhez. Minden szükséges konyhai géppel és bőséges tárolóhellyel rendelkeznek. A tágas, nyitott teru nappali és étkezo tökéletes családi és baráti összejövetelekhez, és egy fatüzelésu kályha egészíti ki, amely hangulatos estéket biztosít a hidegebb hónapokban. Különösen figyelemre méltó a tágas kültéri terület, amely egy gyönyörű terasszal csábít a pihenésre és a nagy kert élvezetére. Az ingatlan könnyen karbantartható, és további tárolóhelyet kínál szerszámok és kerti bútorok számára egy kerti fészker formájában. A dupla garázs két autó számára biztosít bőséges helyet. Külső redonyök vannak felszerelve az ablakokra, amelyek védelmet nyújtanak a nap és a kíváncsi szemek ellen. A részleges pince további tárolóhelyet biztosít, és teljessé teszi az egész lakóteret. A modern optikai kábeles csatlakozások garantálják a nagy sebességu internetet, ami különösen elnyös az otthonról dolgozók számára. A ház számos lehetőséget kínál, és készen áll arra, hogy kényelmes otthont biztosítson új tulajdonosainak. Az ingatlan teljes körü megismerése érdekében erosen ajánlott a megtekintése. Ha érdeklodik, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért és a megtekintés egyeztetésén.

**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## **Részletes felszereltség**

- **Einbauküchen**
- **Teilkeller**
- **Doppelgarage**
- **Außenjalousie**
- **Terrasse**
- **Gartenhaus**
- **Gäste-WC's**
- **Kaminöfen**
- **Gartenschuppen**
- **Glasfaseranschluss**

**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## Minden a helyszínrol

Nindorf ist ein charmanter Ortsteil von Beckdorf, der durch seine ruhige und naturnahe Lage besticht. Die Immobilie befindet sich in einer freundlichen Wohngegend, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren in der umliegenden Natur, die zum Entspannen und Erholen einlädt. Trotz der ländlichen Idylle sind Sie nicht weit von den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens entfernt.

Die gute Anbindung an die umliegenden Städte sorgt dafür, dass Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung schnell erreichen können.

Die Verkehrsanbindung des Muttweg 5 in Nindorf ist sowohl für Pendler als auch für Freizeitfahrer äußerst vorteilhaft. Die nahegelegene Bundesstraße B73 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Buxtehude und Stade, sodass Sie in kurzer Zeit die wichtigsten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten erreichen können.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar. In Nindorf gibt es regelmäßige Busverbindungen, die Sie bequem zu den umliegenden Orten und Bahnhöfen bringen. Der Bahnhof in Buxtehude ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Hamburg, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 259.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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 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.

**VP azonosító: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf - Buxtehude**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Volker Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

**E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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