

**Buxtehude**

# Großzügiges Architektenhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage

**VP azonosító: 26240006**



**VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 709 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude**

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

VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Áttekintés

|                          |  |                         |   |
|--------------------------|--|-------------------------|---|
| VP azonosító             | 26240006                                   | Vételár                 | 599.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 180 m <sup>2</sup>                     | Ház                     | Családi ház   |
| Szobák                   | 7  | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Fürdoszobák              | 2  | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Építés éve               | 1967                                       | Felszereltség           | Terasz, Vendég<br>WC, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |                         |   |

VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |   |                             |
|--|---------------|---|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutás | Energiatanúsítvány  | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Teljes energiaigény   | 275.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 07.04.2036    | Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                    | 1967                        |

VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude**

## Az elso benyomás

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Eckgrundstück mit ca. 709 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie wurde im Jahr 1967 erbaut und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, umfangreicher Ausstattung und einer Vielzahl an praktischen Details.

Insgesamt verteilen sich sieben Zimmer auf das Haus. Zwei Tageslichtbäder sorgen für Komfort im Alltag: Im Obergeschoss befindet sich ein Wannenbad, während das Kellergeschoss über ein Duschbad verfügt. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung. Die Einliegerwohnung im Keller eröffnet individuelle Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gäste, eine separate Wohneinheit oder als Raum für Hobbys, oder aber als eigenständige Büroeinheit für beispielsweise Selbstständige.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt ganzjährig für behagliche Temperaturen. Zusätzlich ist im Wohnzimmerboden eine Konvektionsheizung installiert, die für ein ausgeglichenes Raumklima sorgt.

Das Haus verfügt über zwei Garagen, die sicheren Stauraum für Fahrzeuge oder weitere Einsatzmöglichkeiten bieten. Für entspannte Stunden im Freien gibt es gleich zwei Terrassen sowie einen überdachten Freisitz. Eine Markise spendet bei Bedarf ausreichend Schatten. Das Grundstück ist eingefriedet und bietet somit Privatsphäre und Schutz.

Die Vollholz Maß-Einbauküche lässt keine Wünsche an Funktionalität offen und fügt sich stilvoll in das Gesamtbild des Hauses ein. Zusätzliche Einbauschränke bieten großzügige Abstellmöglichkeiten und schaffen Ordnung. Ein Hauswirtschaftsraum

ergänzt das Raumangebot und macht den Alltag leichter.

Teilweise sind Außenjalousien angebracht, was zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz bedeutet und die Energieeffizienz optimiert. Die Werkstatt im Keller kommt all jenen entgegen, die gerne handwerklich tätig sind oder zusätzlichen Stauraum benötigen. Ein Vollkeller bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Lagermöglichkeiten.

Der Glasfaseranschluss in der Straße sichert Ihnen eine moderne, schnelle Internetanbindung und schafft beste Voraussetzungen für zeitgemäßes Homeoffice, Multimediaanwendungen und Kommunikation.

Durch die vielen durchdachten Details, die großzügige Raumgestaltung und die verschiedenen separat nutzbaren Bereiche eignet sich diese Immobilie für einen individuellen Lebensstil, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung mit hohem Platzbedarf.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein vollständiges Bild von den Möglichkeiten und Ausstattungsmerkmalen dieser Immobilie zu machen.

**VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude**

## Részletes felszereltség

- Zwei Garage
- Freisitz
- Zwei Terrassen
- Einliegerwohnung im Keller
- Teilw. Außenjalousien
- Eckgrundstück
- Markise
- Vollholz Maß-Einbauküche
- HWR
- Gäste-WC
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Einbauschränke
- Wannenbad im OG
- Duschbad im KG
- Konvektionsheizung im Wohnzimmerboden
- Grundstück eingefriedet
- Vollkeller
- Werkstatt im Keller
- Dusche im HWR

**VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude**

## Minden a helyszínről

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Süden von Buxtehude.

Der Stadtkern mit der Buxtehuder Altstadt und allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzten, Apotheken, etc. sind in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Buxtehude selbst verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg oder in Richtung Cuxhaven führt. Dieser ist in ca.15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Hansestadt Buxtehude ist eine selbständige Gemeinde am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade in Niedersachsen. Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade an der Bundesstraße 73. Mit rund 42.000 Einwohnern ist die Hansestadt Buxtehude die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade.

**VP azonosító: 26240006 - 21614 Buxtehude**

## További információ / adatok

**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: 26240006 - 21614 Buxtehude**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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