

Buxtehude

# Casa indipendente in posizione centrale con possibilità di ampliamento

**Codice oggetto: 25240013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 378 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25240013</b>
Superficie netta	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1926</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>449.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

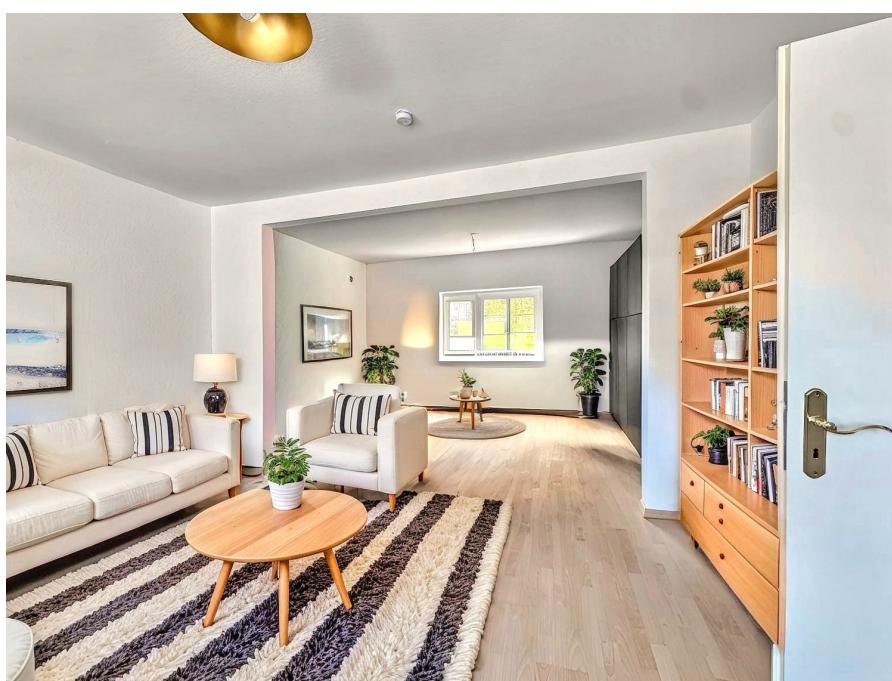
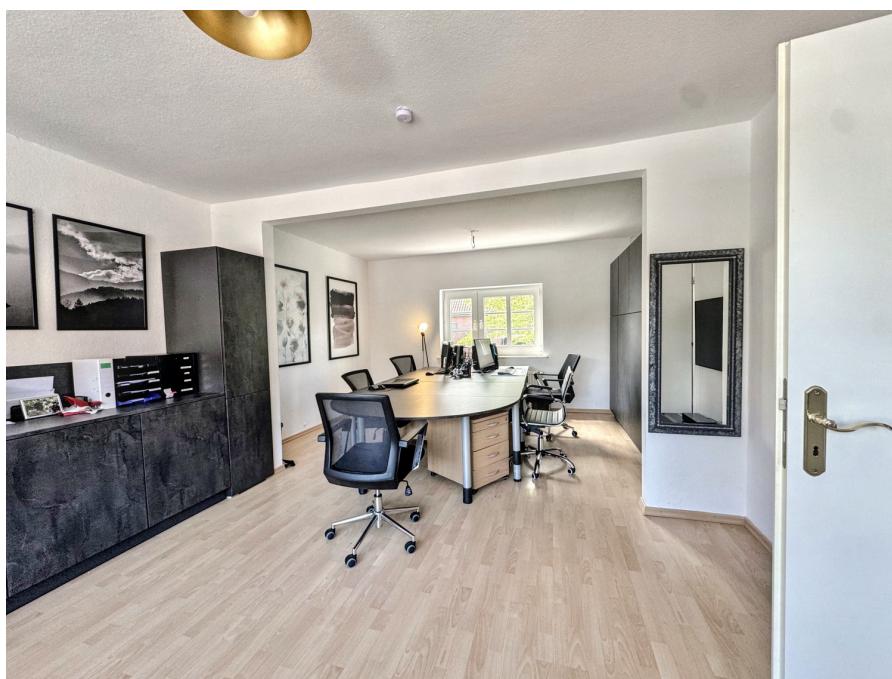
Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	228.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2031	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1926

Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



**Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa indipendente di circa 80 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 378 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1926, la casa è stata ampiamente ristrutturata nel 1993. Gli interventi hanno incluso il rivestimento in ardesia degli abbaini, la sostituzione delle finestre e l'isolamento delle pareti esterne. La cucina è stata ristrutturata nel 2012, combinando la funzionalità moderna con il carattere classico della casa. La casa dispone di due stanze, tra cui un'ampia camera da letto che offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. Gli ambienti luminosi sono accoglienti e creano un'atmosfera piacevole. Un bagno con doccia e un ulteriore bagno per gli ospiti migliorano ulteriormente il comfort. Una pratica cantina offre ulteriore spazio di stoccaggio e contribuisce alla funzionalità della casa. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del centro storico, garantendo sia un'elevata qualità della vita che un comodo accesso ai servizi di tutti i giorni. La posizione combina il fascino storico con le comodità della vita urbana, senza rinunciare alla tranquillità e agli spazi verdi. Un punto forte di questa proprietà è l'ampio giardino, che non solo offre ore di relax all'aperto, ma offre anche spazio per progetti di giardinaggio creativi o piacevoli ritrovi. Questo spazio aperto è ideale per gli amanti della natura e offre una varietà di utilizzi. I permessi di costruire esistenti aprono ulteriori opzioni per la progettazione personalizzata o l'ampliamento della proprietà. Questa flessibilità rende l'immobile particolarmente attraente per gli acquirenti che desiderano adattarlo alle proprie esigenze personali. In sintesi, questa casa indipendente in vendita colpisce non solo per la sua vicinanza al centro storico e altri vantaggi, ma anche per la sua modernizzazione ben studiata e l'eccellente planimetria. Il bellissimo giardino completa l'offerta. Gli interessati sono cordialmente invitati a verificare di persona i vantaggi di questa proprietà durante un appuntamento di visita non vincolante. Questa proprietà aspetta di diventare la vostra nuova casa.

**Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## **Dettagli dei servizi**

- Gäste- WC
- Badezimmer mit Dusche
- Keller
- Abstellraum

**Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten Wohnlagen Buxtehudes. Diese zentrale, dennoch ruhige Straße zeichnet sich durch ihre gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Bebauung und die Nähe zur historischen Altstadt aus. Nur wenige Gehminuten entfernt laden charmante Fachwerkhäuser, kleine Cafés, Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen ein.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur erreichen Sie in kürzester Zeit Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch der Bahnhof Buxtehude mit direkter Anbindung an Hamburg und Stade ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für Berufspendler. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, wie das Alte Land, die Este oder zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Natur.

Die Lage der Immobilie vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und ist damit ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

Buxtehude selbst verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, der Sie direkt nach Hamburg führt. Dieser ist in ca. 15 Gehminuten 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 40.000 Einwohnern ist die Hansestadt Buxtehude die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade.

**Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 228.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25240013 - 21614 Buxtehude**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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