

Beckdorf / Nindorf – Buxtehude

## Confortevole casa bifamiliare con comfort moderni in posizione tranquilla

**Codice oggetto: 24240038**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.250 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – 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: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>24240038</b>	Prezzo d'acquisto	<b>569.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 190 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>6</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Camere da letto	<b>5</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>2</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>
Anno di costruzione	<b>1955</b>		
Garage/Posto auto	<b>4 x superficie libera, 2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	259.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude

## La proprietà



**Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude**

## Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1955, con una planimetria ben progettata. È in ottime condizioni e offre numerose possibilità di personalizzazione. Dotata di comfort moderni, la proprietà è ideale per le famiglie. La casa dispone di un totale di cinque camere da letto distribuite su due piani, offrendo ampio spazio per tutta la famiglia e gli ospiti. La parte anteriore della casa è stata costantemente sottoposta a manutenzione, mentre la parte posteriore è stata sottoposta a continui lavori di ristrutturazione e ammodernamento dal 2016. Più di recente, è stata installata una nuova cucina componibile. Le finestre sono state sostituite nel 2023. Le cucine componibili sono progettate in modo funzionale e offrono ampio spazio per le attività culinarie. Includono tutti gli elettrodomestici necessari e ampi spazi di stoccaggio. L'ampia zona giorno e pranzo open space è perfetta per riunioni con la famiglia e gli amici ed è completata da una stufa a legna, che garantisce serate accoglienti durante i mesi più freddi. L'ampio spazio esterno è particolarmente degno di nota, con una splendida terrazza che invita al relax e al godimento dell'ampio giardino. Questa proprietà è progettata per una facile manutenzione e offre ulteriore spazio per riporre attrezzi e mobili da giardino sotto forma di una casetta da giardino. Un garage doppio offre ampio spazio per due auto. Le finestre sono dotate di tende esterne che offrono protezione dal sole e da occhi indiscreti. La cantina parziale offre ulteriore spazio per riporre gli oggetti e completa la zona giorno. Le moderne connessioni in fibra ottica garantiscono una connessione internet ad alta velocità, particolarmente vantaggiosa per chi lavora da casa. La casa offre una varietà di potenziali utilizzi ed è pronta a offrire ai suoi nuovi proprietari una casa confortevole. Si consiglia vivamente di visionarla per apprezzare appieno il potenziale di questa proprietà. Se siete interessati, vi preghiamo di contattarci per ulteriori informazioni e per fissare un appuntamento.

**Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – Buxtehude**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 24240038 - 21643 Beckdorf / Nindorf – 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)