

Buxtehude

Il fascino della Belle Époque incontra un'esperienza abitativa moderna e spaziosa.

Codice oggetto: 25240025



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 653 m²

Codice oggetto: 25240025 - 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: 25240025 - 21614 Buxtehude

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25240025
Superficie netta	ca. 201 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,88 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 103 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	311.87 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1907

Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

La proprietà



Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

Una prima impressione

****Prestigiosa casa a schiera con il fascino del 1907 - Spaziosa casa bifamiliare con possibilità versatili**** Dopo la registrazione, riceverai immediatamente i tuoi dati di accesso e potrai goderti il tour a 360° a tuo piacimento. Questa imponente casa a schiera, risalente al 1907, combina il fascino storico con il comfort abitativo contemporaneo e offre una varietà di possibilità su circa 201 m² di superficie abitabile. La casa bifamiliare si trova su un terreno di circa 653 m² in una piacevole zona residenziale ed è adatta per essere utilizzata come spaziosa casa unifamiliare o per essere divisa in due unità abitative separate. Entrando nella casa, verrai accolto da una planimetria ben progettata: sono disponibili un totale di nove stanze, che consentono un uso individuale come soggiorno, camera da letto, ufficio o camera per gli ospiti. L'ampia zona giorno è caratterizzata da pavimenti in marmo e granito, che creano un'atmosfera abitativa di lusso. È già presente un collegamento al camino, che offre la possibilità di trascorrere serate accoglienti. La cucina al piano terra è dotata di moderni mobili componibili e soddisferà anche i desideri culinari più esigenti. Un bagno con vasca a questo livello offre comfort, così come il moderno WC per gli ospiti. Due camere al piano terra sono dotate di sistema di ventilazione. Le finestre insonorizzate installate sul lato strada garantiscono un'atmosfera tranquilla. La proprietà definisce standard anche per quanto riguarda gli spazi esterni: il giardino, di facile manutenzione, è esposto a sud-ovest e offre sia un'ampia terrazza giardino che una terrazza coperta, modernizzata nel 2022. Una terrazza sul tetto invita a godersi le ore di sole. L'impianto fotovoltaico aumenta l'efficienza energetica ed è disponibile una wallbox per la ricarica di veicoli elettrici. La casa offre ampie possibilità di stoccaggio e parcheggio: tre garage e un posto auto coperto con porta elettrica, installato nel 2012, sono a vostra disposizione. Un seminterrato completo offre ulteriore spazio di stoccaggio e la soffitta offre potenziale di ampliamento e ulteriori possibilità. Gli spazi abitativi possono essere suddivisi in modo flessibile, consentendo di separare facilmente la casa in due unità, ideale per la vita multigenerazionale o per una combinazione di vita e lavoro. Due bagni, uno per unità, offrono sufficiente privacy e comfort. La proprietà è dotata di riscaldamento centralizzato (installato nel 2003). Costruita nel 1907, questa villa è stata regolarmente sottoposta a manutenzione e vanta un armonioso mix di dettagli storici e comfort moderni. Questa proprietà rappresenta una rara opportunità per chi cerca una vita spaziosa ed elegante in una posizione prestigiosa e ricercata. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questa eccezionale dimora durante una visita e scoprite il fascino unico di un'epoca passata, sapientemente combinato con il comfort abitativo contemporaneo. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

Dettagli dei servizi

- Garten in Südwestausrichtung
- Wallbox
- PV-Anlage
- Terrasse im Garten
- Terrasse mit Überdachung
- Dachterrasse
- Drei Garagen & Carport mit elektr. Tor
- Marmor- u. Granitböden
- Kamin mögl.
- Spitzboden als Ausbaureserve
- Teilbar in zwei separate Wohneinheiten
- Modernes Gäste-WC
- Vollkeller
- Moderne Einbauküche (teilw. offen)
- Wannenbad EG
- Schallschutzfenster zur Straße
- Be- und Entlüftung in zwei EG Zimmern
- Teilw. Außenjalousien

Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

Tutto sulla posizione

Diese gepflegte "Stadtvilla" liegt in unmittelbarer Nähe der Altstadt (2 Gehminuten) in einer gefragten Wohngegend in Buxtehude-Mitte. Durch die nahegelegene Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Besonders die in 40 Fahrminuten erreichbare Innenstadt von Hamburg bietet zusätzlich eine große Auswahl an Geschäften/Restaurants etc.. Die unmittelbare Nähe zur Schule (300m) macht diesen Standort der Immobilie gerade auch für junge Familien sehr begehrt. Kindergärten sind fußläufig zu erreichen.

Zur Erholung und langen Spaziergängen lädt vor allem die grüne Umgebung, wie beispielsweise der nahe gelegene "Neukloster Forst" ein.

Haben ich Ihr Interesse an dieser Rarität geweckt ? Dann kontaktieren Sie mich noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit mir.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Codice oggetto: 25240025 - 21614 Buxtehude

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 311.87 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.

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 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.

Codice oggetto: 25240025 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com