

**Buxtehude**

# Bungalow in zentraler Sackgassenlage

**Codice oggetto: 26240010**



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 663 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude**

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

**Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26240010</b>
Superficie netta	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1982</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>549.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>170.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1982</b>

Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude

## La proprietà



**Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude**

## **Una prima impressione**

**Lichtdurchflutetes Zuhause mit Kamin, Sauna und sonnigem Garten.**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1982 erbaut und bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 663 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, trifft dieses Haus vielfältige Anforderungen an Komfort und Funktionalität. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit Einbausspots sowie einem direkten Zugang zu den wichtigsten Wohnräumen. Die Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch Außenjalousien aus – teilweise elektrisch bedienbar – sowie einer Markise über der Terrasse. So profitieren Sie stets von optimal regulierbarem Tageslicht und einem wirkungsvollen Sonnenschutz. Das Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten und glänzt durch einen eingebauten Kamin, der in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterfronten im Wohn- und Essbereich ermöglichen einen schönen Blick in den gepflegten Garten und bieten Zugang zur Terrasse. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert, die in drei Zimmern durch zusätzliche Heizkörper ergänzt wird. Die Küche des Hauses ist voll ausgestattet und bietet eine praktische Sitzecke, eine Dunstabzugshaube sowie ein Waschbecken und ausreichend Arbeitsfläche. Die Küche ist in einem klassischen Stil gehalten und bietet ausreichend Stauraum sowie einen direkten Zugang zum Außenbereich. Für höchste Alltagstauglichkeit sorgen zahlreiche Nebenräume im Keller: Ein großer Hobbyraum mit Heizkörper eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von Spiel- und Bastelbereich bis hin zu weiteren Freizeitaktivitäten. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine große Sauna mit angeschlossenem großzügigen Duschbereich sowie ein separater Heizung- und Waschkeller. Ein Lagerraum sowie ein Schuhzimmer mit Wasser- und Gasanschluss bieten weiteren Stauraum und Komfort. Das Badezimmer ist großzügig gestaltet. Im Familienbad stehen ein Doppelwaschbecken, eine ebenerdige Dusche sowie eine zusätzliche Badewanne zur Verfügung. Die Gestaltung überzeugt mit hellen Fliesen und einer funktionalen Aufteilung. Das separate Gäste-WC ist ebenfalls ansprechend ausgeführt, mit Fenster und modernen Sanitärprojekten. Die Schlafzimmer bieten jeweils ausreichend Fläche und sind durch die Fenster mit zusätzlicher Sicherung geschützt. Das Elternschlafzimmer verfügt über Einbauschränke und moderne Deckenbeleuchtung, während die beiden weiteren Zimmer als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zur Immobilie gehört eine massive Garage sowie eine großzügige Auffahrt, die ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge bietet. Die Einfahrt und Garage sind über einen gepflegten, gepflasterten Weg zugänglich und von Hecken umrahmt. Der Garten ist liebevoll**

**angelegt und bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten.**

**Die Ausstattung ist von solider Qualität und entspricht dem Standard einer gepflegten Immobilie. Die Kombination aus Zentralheizung und durchgehender Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima.**

**Dieses Einfamilienhaus verbindet Komfort, Funktionalität und großzügiges Wohnen in ruhiger, gewachsener Umgebung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude**

## **Dettagli dei servizi**

- **Überall Außenjalousie teilweise Elektrisch**
- **Markise über Terrasse**
- **überall Fußbodenheizung**
- **extra Heizkörper in 3 Zimmer**
- **Kamin im Wohnzimmer**
- **Sauna im Keller**
- **Garage**
- **großer Hobbyraum mit Heizkörper**
- **Heizung+Waschkeller**
- **Lagerraum**
- **große Sauna mit großen Duschbereich**
- **Schuhzimmer mit Wasser+Gasanschluss**
- **Badezimmer mit ebenerdiger Dusche + Doppel-Waschbecken**
- **Fenster extra gesichert**
- **Küche mit Sitzecke + Dunstabzugshaube + Waschbecken und Arbeitsfläche**
- **Gäste-WC**

**Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude**

## **Tutto sulla posizione**

**Vor den Toren Hamburgs, in einem gemütlichen Wohngebiet, liegt Ihr neues Heim. Das Objekt befindet sich zentral gelegen in einem Wohngebiet in Buxtehude.**

**In ca. 5 Minuten sind Kindergärten und weiterführende Schulen zu Fuß zu erreichen. Die Grundschule ist ca. 1 Kilometer entfernt und kann durch das Wohngebiet erreicht werden.**

**In der nahen Umgebung befinden sich Spielplätze und diverse Freizeitmöglichkeiten.**

**Die Buxtehuder Altstadt kann gemütlich innerhalb von wenigen Gehminuten erreicht werden und bietet mit zahlreichen Lokalitäten und Freizeitmöglichkeiten viel Abwechslung.**

**In Buxtehude gibt es eine spitzen Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Außerdem sind zahlreiche Ärzte, Geschäfte und Cafés ansässig.**

**Durch die Anbindung an die B73, sowie die A26 und ihrer unmittelbaren Nähe zu Hamburg hat Buxtehude eine ideale Orts-und Verkehrsanbindung.**

**Codice oggetto: 26240010 - 21614 Buxtehude**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

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

---

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