Bliedersdorf – Buxtehude

Villa mit erstklassigem Design und parkähnlichem Garten im Grünen

Objektnummer: 23240020-1

KAUFPREIS: 775.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 236,49 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 4.575 m²

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Auf einen Blick

Objektnummer	23240020-1
Wohnfläche	ca. 236,49 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	#Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.07.2025
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	104.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Die Immobilie

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Die Immobilie

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Die Immobilie

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Die Immobilie

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Die Immobilie

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Ein erster Eindruck

Diese geräumige und gepflegte Immobilie befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 4.575 m². Das Haus wurde im Jahr 1985 mit einer Wohnfläche von ca. 236m² erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurde 2021 erst komplett kernsaniert und mit maßgefertigten Einbaumöbeln vom Tischler ausgestattet. Im Jahr 2020 wurden alle Fenster erneuert, sodass sie den neuesten Standards entsprechen. Zudem wurde im Jahr 2015 die Heizung erneuert und seitdem wird das Haus mit einer modernen Zentralheizung beheizt. Nur das charismatische Badezimmer im Obergeschoss ist noch aus dem Baujahr. Die Immobilie ist perfekt geeignet für Familien und solche, die viel Platz schätzen. Beim Betreten des Hauses fällt sofort im Eingangsbereich die freundliche Atmosphäre auf. Zudem sorgt die offene Marmortreppe für eine harmonische Verbindung der einzelnen Etagen. Hinter dem Eingangsbereich empfängt Sie der geräumige Flur im Erdgeschoss der Immobilie. Sie werden direkt merken, dass das Haus durch seine helle und offene Raumaufteilung besticht. Das sonnenlichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und von der Süd-West Terrasse haben Sie einen wunderbaren Blick in den Garten. Gegenüber vom Wohnbereich befindet sich die moderne Einbauküche. Diese bietet Ihnen zusätzlich auch noch Platz für einen gemütlichen Essbereich. Zwei Schlafzimmer, sowie ein weiteres Zimmer, welches aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird bieten Ihnen auch im Erdgeschoss die Möglichkeit sich zurück zu ziehen. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und zwei Waschbecken. Im Obergeschoss befindet sich ein (Schlaf) Zimmer mit einer schönen Loggia, von der aus Sie einen herrlichen Blick über das Grundstück haben. Auch befinden sich auf dieser Etage zwei weitere Zimmer, welche sich sehr gut als zum Beispiel Kinderzimmer, zweites Wohnzimmer, Hobbyzimmer, etc. nutzen lassen. Eines der Zimmer mit ca. 15 m² kann aufgrund der vorhandenen Anschlüsse auch in eine Küche geändert werden. Ein Vollbad rundet den oberen Bereich ab. Aufgrund der Zimmeraufteilung kann das Obergeschoss auch als separate Wohneinheit genutzt werden und bietet somit ideale Möglichkeiten für eine Mehrgenerationennutzung. Der Kellerbereich wurde ebenfalls saniert und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Ein Hobbyraum welcher im Moment als geräumiges Büro genutzt wird, ein Vorratsraum und Waschraum sind vorhanden, um Ihre Hobbys zu unterstützen und zum Beispiel als Stauraum den Alltag zu erleichtern. Das unglaubliche Grundstück ist das Highlight Es ist komplett eingezäunt und bietet somit eine hohe Privatsphäre. Der Garten wurde parkähnlich gestaltet und verfügt über viel Rasen und alte Baumbestände. Hier können Sie sich entspannen und die Natur genießen. Es gibt auch ein Gartenhaus, in dem Sie Ihre Gartengeräte und -möbel unterbringen können.

Zudem befindet sich das Grundstück in der Nähe zum Naturschutzgebiet, so dass Ihnen aufgrund der bestehenden Bebauungsgrenze der freie Blick ins Grüne bleibt. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz und ist ideal für Familien oder Menschen, die gerne großzügig und komfortabel leben möchten. Der moderne Zustand und die gehobene Ausstattung machen dieses Haus zu einem attraktiven Wohnobjekt. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig. In der näheren Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Eine Besichtigung dieser Immobilie lohnt sich auf jeden Fall. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Ausstattung und Details

- Marmortreppe
- Einbauküche
- Ankleidezimmer
- Loggia
- Terrasse
- Gartenhaus
- Garage
- Einfahrtstor

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Alles zum Standort

Die Geestgemeinde befindet sich auf dem östlichen Ufer der Aue, ca. 15 Kilometer von Stade entfernt. Bliedersdorf gehört zur Samtgemeinde Horneburg und zählt mit seinen ca. 1.700 Einwohnern zu den beliebten Wohnorten der Region. Der Ort zeichnet sich vor allem durch seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage aus und ist geprägt von der Feldsteinkirche und den alten Bauernhäusern. Eine Grundschule und auch eine Kindertagesstätte befinden sich direkt im Ort. Ärzte, Bahnhöfe, Einkaufsmöglichkeiten und auch weiterführende Schulen sind innerhalb von zehn bis fünfzehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ca. 4km entfernt in Horneburg. Von dort aus gelangt man schnell in die Richtungen Hamburg, Stade oder Cuxhaven.

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 104.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 23240020-1 - 21640 Bliedersdorf – Buxtehude

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com