

Buxtehude

# Charme der Belle Époque trifft modernes und großzügiges Wohnerlebnis

????????? ??????????: 25240025



???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 201 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 653 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25240025 - 21614 Buxtehude

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ??? ??????

|                    |                     |                      |                       |
|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25240025            | ???? ?????           | 695.000 EUR           |
| ????????           | ca. 201 m²          | ????????             | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                      | beträgt 2,88 % (inkl. |
| ????????           | 9                   |                      | MwSt.) des            |
| ????????           | 2                   |                      | beurkundeten          |
| ????? ?????????    | 1907                | ????????             | Kaufpreises           |
| ????? ?????????    | 1 x ????????? ???   | ????????             | ??????                |
|                    | ????????????, 2 x   | ????????             |                       |
|                    | ???????????? ?????  | ???????????????????? | ca. 103 m²            |
|                    | ????????????, 3 x   | ?????                |                       |
|                    | ??????              | ??????               | ???????, WC           |
|                    |                     |                      | ???????????, ?????,   |
|                    |                     |                      | ????????????????      |
|                    |                     |                      | ???????               |

??????? ?????????: 25240025 - 21614 Buxtehude

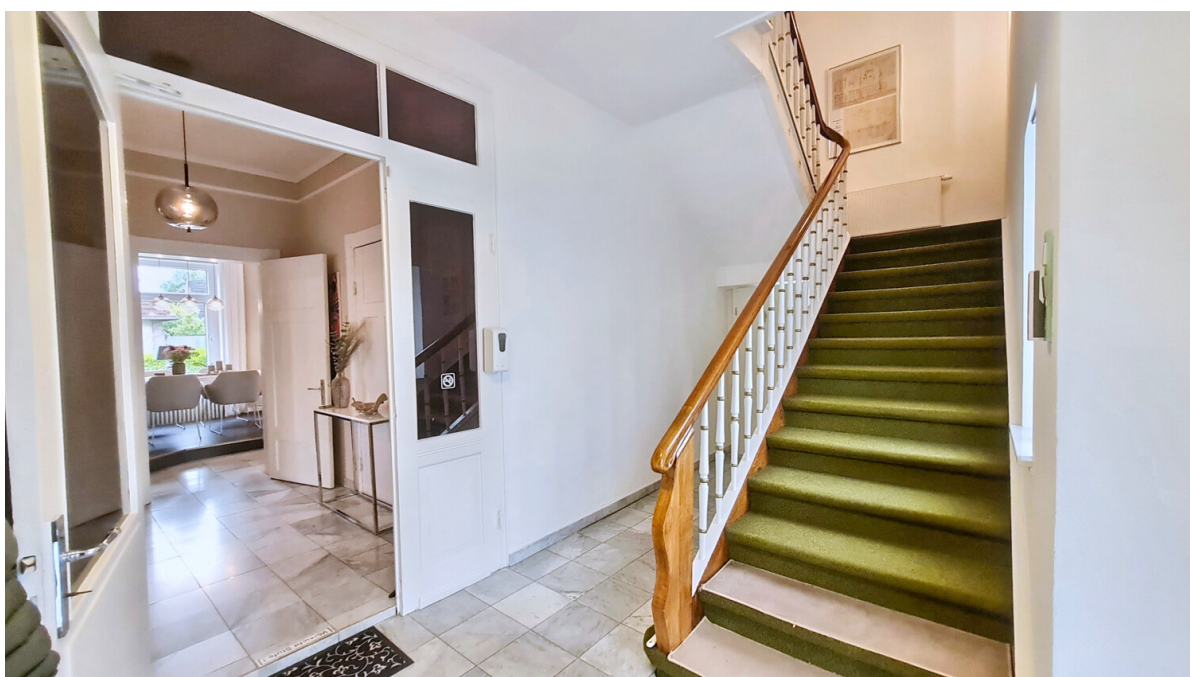
????????????? ??????????

|                                                     |                             |                                                                                |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                              | ????????? ?????????         | ?????????????????<br>???????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????????????????<br>?????? | ????????? ???????<br>???????????                                               | 311.87 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.06.2034                  | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | H              |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1907           |



??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ??????: 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ???????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

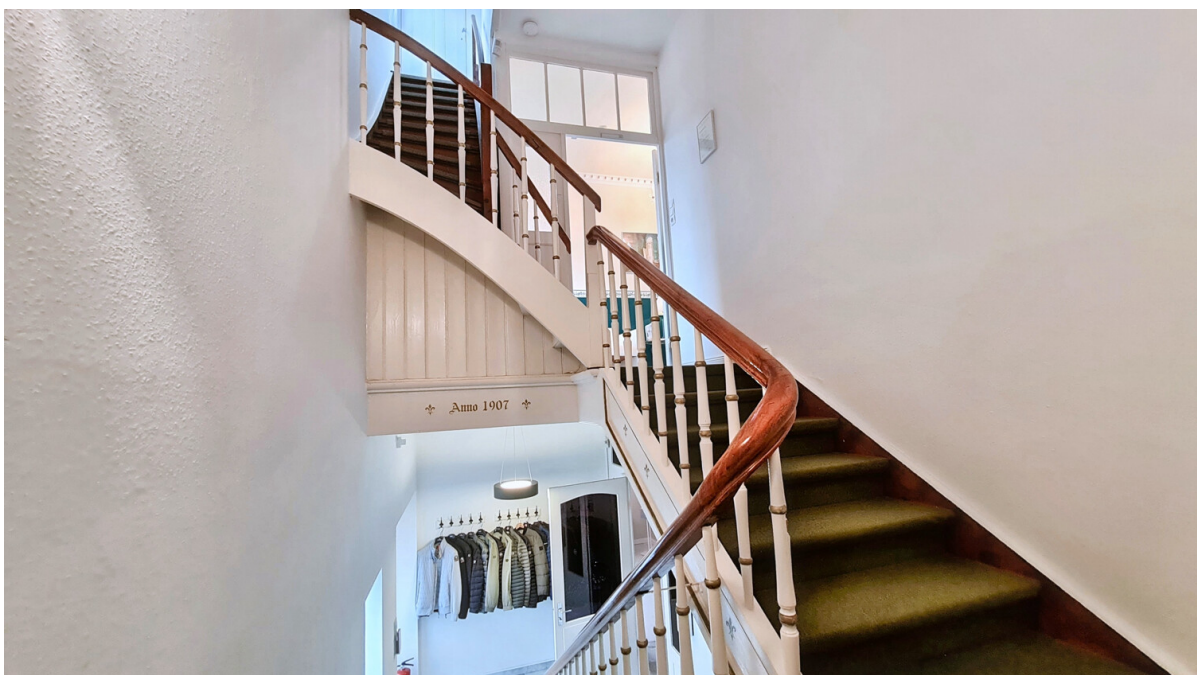
?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????



??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

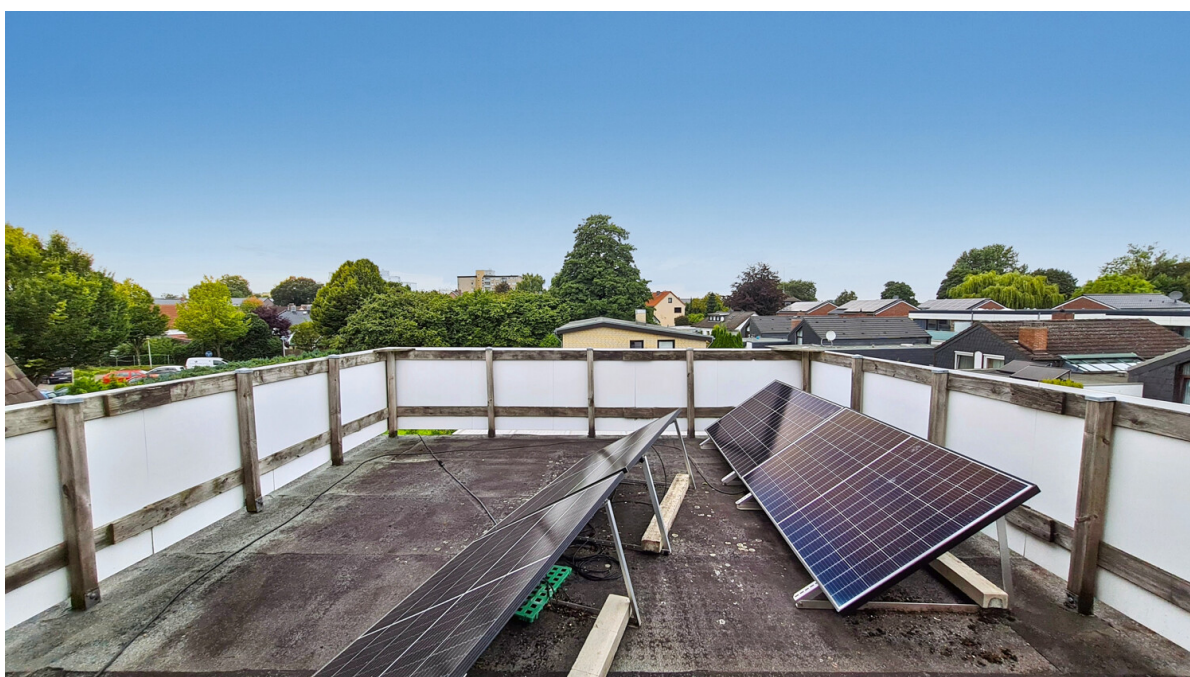
?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????: 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????? : 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????





??????? ???????: 25240025 - 21614 Buxtehude

?? ????????



??????? ???????: 25240025 - 21614 Buxtehude

## ??? ?????? ?????????

**\*\*Repräsentative Stadtvilla mit 1907 Charme – Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten\*\***

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie umgehend Ihre Zugangsdaten & können in aller Ruhe die 360°-Tour genießen.

Diese beeindruckende Stadtvilla aus dem Jahr 1907 vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet auf ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Das Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 653 m<sup>2</sup> großen Grundstück in attraktiver Wohnlage und eignet sich sowohl für die großzügige Nutzung als Einfamilienhaus als auch für die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein durchdachtes Raumkonzept: Insgesamt stehen Ihnen neun Zimmer zur Verfügung, die individuelle Nutzung als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer ermöglichen. Der großzügige Wohnbereich zeichnet sich durch Marmor- und Granitböden aus und schafft eine gehobene Wohnatmosphäre. Ein Kaminanschluss ist vorbereitet und bietet Potenzial für gemütliche Stunden.

Die Küche im Erdgeschoss ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und erfüllt auch anspruchsvolle kulinarische Wünsche. Ein Wannenbad auf dieser Ebene sorgt ebenso für Komfort wie das moderne Gäste-WC. Zwei Zimmer im Erdgeschoss verfügen über eine Be- und Entlüftungsanlage. Für angenehme Ruhe sorgen an der Straßenseite installierte Schallschutzfenster.

Auch bei den Außenanlagen setzt die Immobilie Maßstäbe: Der pflegeleichte Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet sowohl eine große Terrasse im Garten als auch eine überdachte Terrasse, die 2022 modernisiert wurde. Darüber hinaus lädt eine Dachterrasse zu sonnigen Stunden ein. Die PV-Anlage erhöht die Energieeffizienz, und eine Wallbox steht für das Laden von Elektrofahrzeugen bereit.

Das Haus bietet vielfältige Abstell- und Parkmöglichkeiten: Drei Garagen sowie ein Carport mit elektrischem Tor, welches 2012 eingebaut wurde, stehen Ihnen zur Verfügung. Ein Vollkeller sorgt für zusätzliche Lagerflächen, der Spitzboden dient als Ausbaureserve und eröffnet weitere Nutzungsperspektiven.

Die Wohnräume können flexibel aufgeteilt werden, sodass sich das Haus problemlos in



zwei separate Einheiten separieren lässt – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten. Zwei Badezimmer, eines pro Einheit, bieten ausreichend Privatsphäre und Komfort.

Die Ausstattung wird durch eine Zentralheizung (Baujahr 2003) komplettiert. Die 1907 erbaute Stadtvilla wurde regelmäßig instandgehalten und punktet mit einer harmonischen Verbindung historischer Details und moderner Ausstattung.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die großzügiges, stilvolles Wohnen in einer traditionsreichen und begehrten Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den vielen Vorzügen dieses besonderen Hauses und erleben Sie den einzigartigen Charme vergangener Zeiten, gekonnt kombiniert mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

??????? ???????: 25240025 - 21614 Buxtehude

???????????????? ???? ?????????

- 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



??????? ???????: 25240025 - 21614 Buxtehude

??? ??? ??? ??????????

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

??????? ?????????: 25240025 - 21614 Buxtehude

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 311.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

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.



??????? ?????????: 25240025 - 21614 Buxtehude

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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