

Stade / Bützfleth – Stade

# Ihr neues Zuhause zwischen Elbe und Altstadt

CODICE OGGETTO: 25240016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.714 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

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

CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25240016                           |
| Superficie netta    | ca. 158 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 2                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1949                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 219.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.06.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 394.80 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1949                |

CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

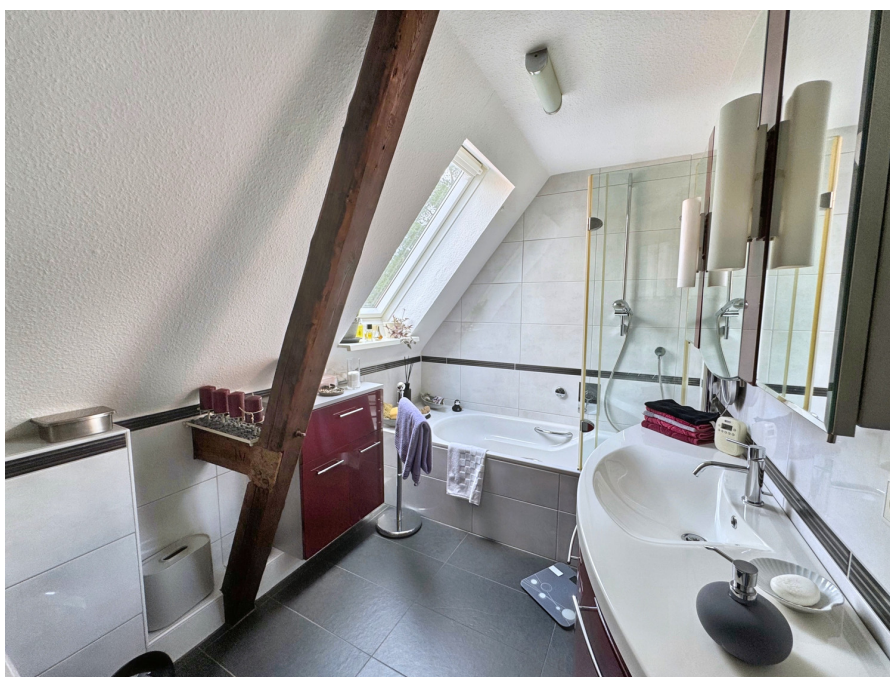
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade**

## Una prima impressione

Dieses geräumige Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Möglichkeit für Familien, die viel Platz oder ein Mehrgenerationenhaus suchen. Das charmante Haus mit großem Garten kombiniert funktionales Design mit zahlreichen praktischen Features und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und gemeinsame Zeit legen, aber auch Rückzugsmöglichkeiten schätzen.

Auf einer großzügigen Gesamtwohnfläche von etwa 158 Quadratmetern verteilt sich die Immobilie auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich das erste Wohnzimmer sowie eine der beiden voll ausgestatteten Einbauküchen. Diese Ebene beherbergt zudem eines der beiden Bäder, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Das Obergeschoss verfügt über ein gemütliches Esszimmer und eine zweite Einbauküche, was diese Etage unabhängig nutzbar macht und somit perfekt für eine weitere Generation oder Gäste geeignet ist. Auch hier finden Bewohner ein modernes Badezimmer. Von dem Wohnzimmer welches mit seiner großen Fensterfront punktet hat man Zugang zu einem Balkon, der eine erholsame Pause im Freien ermöglicht und den Blick auf den großen, schön angelegten Garten bietet.

Der Garten ist das Highlight des Hauses und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Gartenliebhaber, Kinder, die spielen möchten, oder für gesellige Treffen im Freien – hier findet jeder seinen Platz. Das zusätzliche Gartenhaus bietet zudem Stauraum oder kann als kleiner Hobbyraum genutzt werden.

Für Autos steht ein Carport zur Verfügung, das vor Witterungseinflüssen schützt. Darüber hinaus bietet der Vollkeller wertvollen Platz. Es ist zu beachten, dass im Keller Feuchtigkeit festgestellt wurde, was bei einer potenziellen Besichtigung zu berücksichtigen wäre. Hier könnte eine Sanierung in Betracht gezogen werden, um den Keller optimal nutzen zu können. Dieses wurde auch schon im Preis beachtet.

Das Haus ist sowohl für Familien mit kleinen Kindern, die von den vielen Platzmöglichkeiten profitieren möchten, als auch für Familien mit älteren oder weiteren Familienmitgliedern geeignet, die eine unabhängige Wohneinheit beanspruchen möchten.

Bei Interesse an dieser Immobilie zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich vorzustellen und alle Ihre Fragen zu

beantworten.



CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Dettagli dei servizi

- 2 Einbauküchen
- 2 Badezimmer
- Balkon
- Gartenhaus
- Carport
- Vollkeller

**CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stader Ortsteil Bützfleth. Eingebettet zwischen Elbmarsch und Stadtnähe überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung.

Bützfleth verfügt über eine gute Nahversorgung mit einem Supermarkt, Bäckerei, Banken, Ärzten, Apotheken sowie Kindergärten und einer Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie ein vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot sind in der nahegelegenen Hansestadt Stade (ca. 7?km) schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B73 und die nahegelegene Autobahn A26 gelangen Sie in kurzer Zeit nach Stade, Hamburg oder Cuxhaven. Auch der ÖPNV ist gut ausgebaut – regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des Bahnhofs Stade.

Erholungssuchende profitieren von der naturnahen Umgebung: Die Elbnähe, ausgedehnte Marschlandschaften, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Alten Land laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

**CODICE OGGETTO: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 394.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.  
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: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## 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)