

Fredenbeck

# Reserviert! Zweifamilienhaus am Naturschutzgebiet

CODICE OGGETTO: 24240041

**RESERVIERT**

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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.190 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

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

CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24240041	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 207 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1962	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	221.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.12.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1962, das zuletzt 2023 modernisiert wurde. Dieses großzügige Anwesen bietet eine Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von ca. 1190 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst neun Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, und eignet sich ideal für große Familien oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die Privatsphäre und Flexibilität ermöglichen. Die erste Wohneinheit besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer voll ausgestatteten Einbauküche und einem Wannenbad. Das Obergeschoss bietet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei Zimmer, sowie ein Duschbad. Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist der 1988 errichtete Anbau, der barrierefrei gestaltet ist und zusätzlichen Wohnraum bietet. Hier finden sich eine Einbauküche, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Abstellraum, ein Schlafzimmer sowie das barrierefreie Duschbad. Das Haupthaus ist vollständig unterkellert und verfügt über zahlreiche Abstellflächen, die vielseitig genutzt werden können. Neben der Garage stehen ein Carport und weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Das Haus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. 2023 wurde eine Kerndämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz installiert. Drei Fenster wurden bereits 2015 erneuert, während die Rollläden 2004 modernisiert wurden. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2003 und sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses. Ein gepflegter Garten umgibt das Haus und lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Das zusätzliche Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte oder kann als Abstellraum genutzt werden. Eine Markise auf der Terrasse sorgt für eine angenehme Beschattung an sonnigen Tagen. Die Immobilie bietet eine ruhige und naturnahe Lage direkt am Rande eines Naturschutzgebiets. Diese attraktive Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen. Dennoch ist eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur gewährleistet, sodass Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell zu erreichen sind. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, und lassen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen.



**CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Dettagli dei servizi

- Vollunterkellertes Haupthaus
- Barrierefreier Anbau
- Rollläden
- Gartenhaus
- Garage
- Zwei Einbauküchen
- Markise
- Öl-Zentralheizung
- Zwei separate Wohneinheiten
- Großzügiges Grundstück
- Zwei Terrassen
- Carport
- PKW-Stellplatz
- Zwei Duschbäder & Wannenbad
- Lage am Naturschutzgebiet

**CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Tutto sulla posizione

Fredenbeck ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Stade in Niedersachsen und zählt knapp 6.000 Einwohner. Zwischen Hamburg und Bremen liegt Fredenbeck in einer ländlich geprägten Region auf der Stader Geest. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Fredenbeck direkt am Rande des Naturschutzgebietes. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie eine Grund- und weiterführende Schule sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist man innerhalb von einer bis anderthalb Stunden in Bremen, Bremerhaven, Cuxhaven und Hamburg.



**CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 221.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

**CODICE OGGETTO: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Partner di contatto

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

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13 Stadio  
E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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