

Stade / Bützfleth – Stade

# Ihr neues Zuhause zwischen Elbe und Altstadt

Objektnummer: 25240016



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.714 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

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

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Auf einen Blick

Objektnummer	25240016	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1949		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	394.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25240016 - 21683 Stade / Bützfleth – Stade

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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