Horneburg

Direkt an der Aue: Baugrundstück mit Altbestand

Objektnummer: 26240016A



KAUFPREIS: 249.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 672 m²

Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26240016A
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

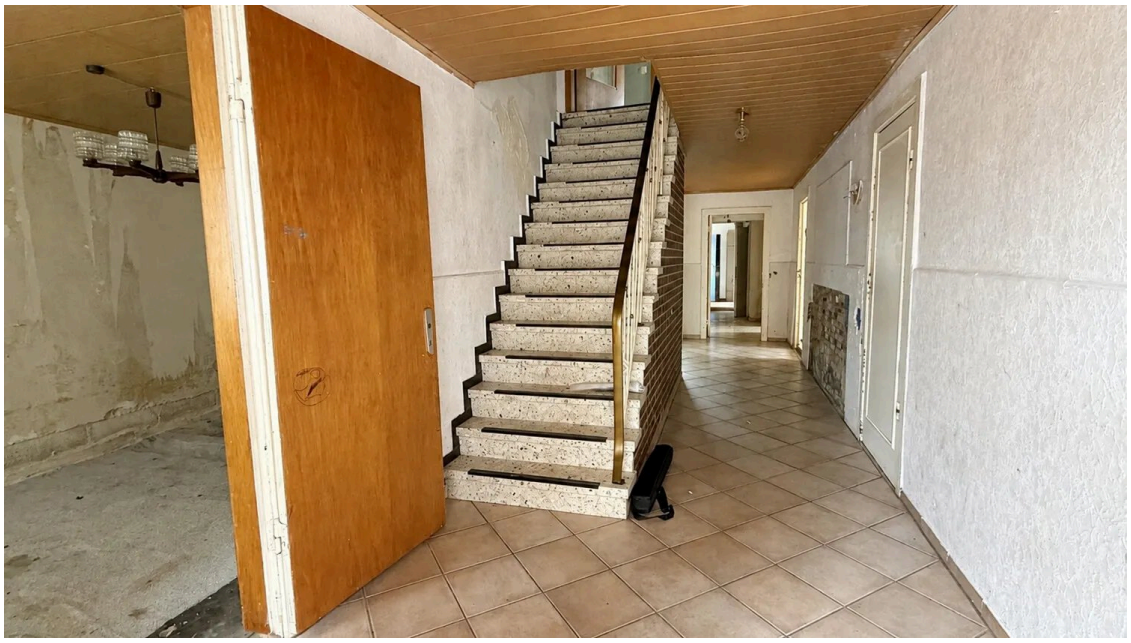
Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

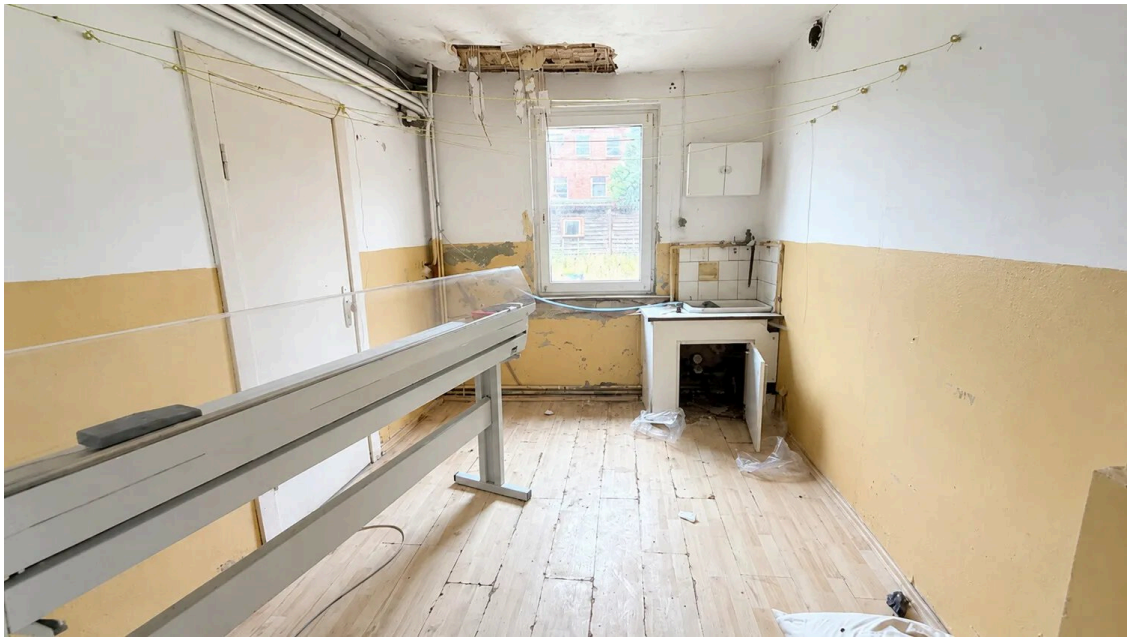
Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

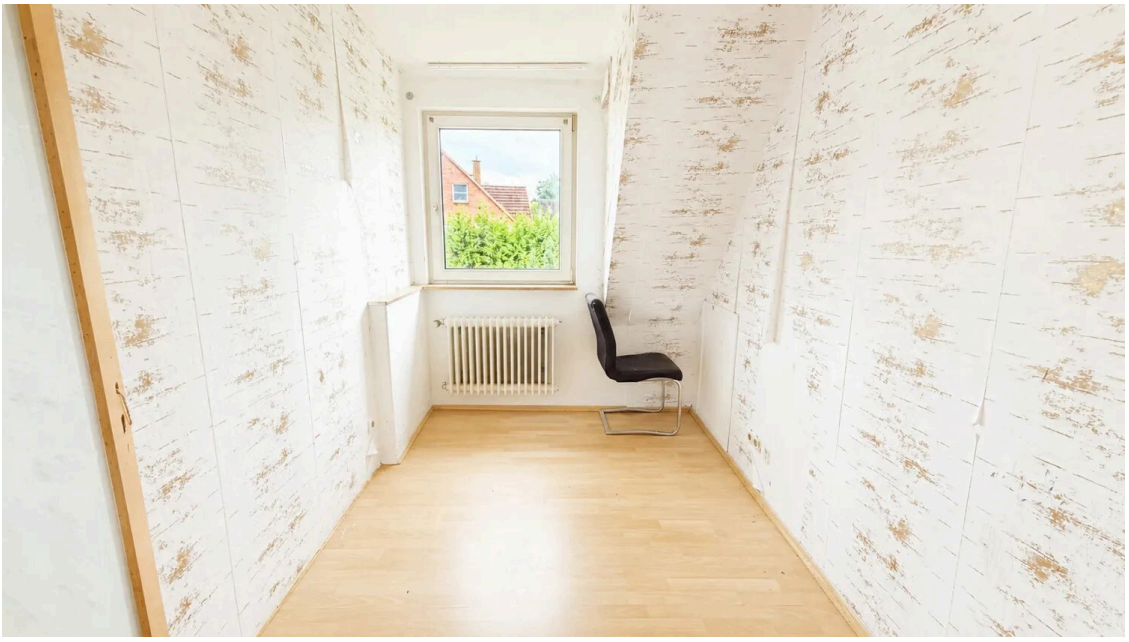
Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit ca. 189m² Wohnfläche, die sich auf 7 Zimmer verteilen, liegt auf einem ca. 672m² großen Grundstück in direkter Wasserlage an der Aue.
Durch einen Abriss kann der Neubau eines Einfamilien-/Doppel-hauses oder sogar eines Mehrfamilienhauses denkbar sein - je nach den eigenen Wünschen.
Die GRZ beträgt 1,2 und die GFZ 0,6, bebaubar nach B-Plan.
Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine Garage, ein Doppelcarport sowie ein Gartenhaus.
Der Ausblick auf die Aue und das Rückhaltebecken Bullenbruch sind einmalig und unverbaubar.

Bei Interesse und Fragen zur Immobilien, melden Sie sich gerne jederzeit bei uns.

Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Ausstattung und Details

- GFZ 0,6
- GRZ 1,2
- Lage an der Aue
- Wasserblick auf den Rückhaltesee Bullenbruch
- Neubau möglich (EFH/DH/MFH)
- Bebaubar nach B-Plan

Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Alles zum Standort

Horneburg besticht als charmante Kleinstadt im Landkreis Stade mit einer familienfreundlichen Atmosphäre und einer stabilen, leicht wachsenden Bevölkerung. Die ruhige Lage im Hamburger Pendlerumfeld verbindet ländliche Idylle mit einer verlässlichen Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und geborgenes Lebensumfeld bietet. Die gute Anbindung an Hamburg über Straße und Bahn ermöglicht eine ausgewogene Work-Life-Balance, während die überschaubare Größe der Gemeinde ein starkes Gemeinschaftsgefühl fördert.

Der Ortsteil Horneburg selbst präsentiert sich als ein familienorientiertes Wohnquartier mit einer fußläufig erreichbaren Ortsmitte, die grundlegende Versorgung und Bildungsangebote bereithält. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein hohes Maß an Sicherheit und eine angenehme Wohnqualität aus, die vor allem jungen Familien ein ideales Umfeld für ein behütetes Aufwachsen ihrer Kinder bietet. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und eine lebendige Gemeinschaft, die durch geplante, behutsame Wohnbauprojekte eine nachhaltige Entwicklung garantiert.

Für Familien sind die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Parks und mehrere Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und Spielen ein. Sportbegeisterte finden im nahegelegenen VfL Horneburg sowie im Freibad attraktive Angebote für Bewegung und Erholung. Das kulturelle und gesellschaftliche Leben wird durch das Gemeindehaus und das Mehrgenerationenhaus bereichert, die als Treffpunkte für Jung und Alt fungieren. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen, darunter die Grundschule Horneburg und die Oberschule mit gymnasialer Außenstelle, gewährleistet kurze Wege für die Kinder und eine verlässliche Bildungsinfrastruktur – alles bequem in etwa 13 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können.

Die hervorragende Verkehrsanbindung rundet das familienfreundliche Profil ab: In nur etwa 12 Minuten erreichen Sie den Bahnhof Horneburg, der eine schnelle Verbindung nach Hamburg und in die umliegenden Regionen ermöglicht. Zusätzlich sind verschiedene Bushaltestellen in 8 bis 9 Minuten Fußweg erreichbar, die eine flexible Mobilität garantieren. Die nahegelegene Autobahnauffahrt sorgt für unkomplizierte Erreichbarkeit mit dem Auto.

Insgesamt bietet Horneburg jungen Familien eine harmonische Kombination aus sicherem Wohnumfeld, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten.

Diese Lage schafft die perfekte Basis für ein erfülltes Familienleben in einer lebendigen, aber dennoch ruhigen Gemeinde mit nachhaltiger Perspektive.

Objektnummer: 26240016A - 21640 Horneburg

Sonstige Angaben

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: 26240016A - 21640 Horneburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann

Stemmanns Weg 4a, 21614 Buxtehude
Tel.: +49 4161 - 70 49 48 0
E-Mail: buxtehude@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com