Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

Gepflegtes Fachwerkhaus mit Kamin, Terrasse und großem Garten

Objektnummer: 26240021



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 938 m²

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

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

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26240021
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	87.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.05.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

Ein erster Eindruck

Ein Fachwerkhaus mit Haltung, 1998 erbaut, gepflegt geführt und zuletzt 2024 modernisiert, steht auf einem ca. 938 m² großen Grundstück mit spürbarer Großzügigkeit. Die Fassade verbindet dunkles Fachwerk, rote Ziegelfelder und weiße Sprossenfenster zu einem klassischen, sehr gepflegten Auftritt. Vor dem Haus öffnet sich der Garten weit und ruhig, mit Rasenflächen, bepflanzten Beeten, einer Terrasse und einem Gartenhaus am Rand. Das Haus umfasst ca. 158 m² Wohnfläche und vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Ein Carport mit integriertem Abstellraum nimmt Alltägliches diskret auf, während die PV-Anlage und die Zentralheizung den zeitgemäßen Rahmen setzen.

Im Erdgeschoss prägt der großzügige Wohn- und Essbereich das Leben des Hauses. Dunkle Deckenbalken geben dem Raum Tiefe, der helle Boden bringt Leichtigkeit, und die Fenster ziehen den Blick immer wieder in den Garten. Der Kamin sitzt präsent im Wohnbereich, nah genug für ruhige Abende, ohne den Raum zu dominieren. Die gepflegte Einbauküche schließt sich praktisch an und bleibt dennoch nah am Geschehen. Eine Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen, mit Terrassendach und elektrischem Sonnenschutz. So entsteht ein geschützter Platz für den ersten Kaffee, ein langes Essen im Freien oder einen Nachmittag im Schatten.

Die privaten Räume liegen ruhig im Obergeschoss und unter dem ausgebauten Dach. Die Treppe führt auf eine helle Galerie mit warmem Holzgeländer, weitem Blick entlang der Dachschrägen und einem kleinen Sitzplatz am Fenster. In den Schlafzimmern sorgen die geneigten Decken für Geborgenheit, während helle Wände und sanftes Licht die Räume offen wirken lassen. Ein Ankleidezimmer ergänzt den Schlafbereich und bringt Ordnung an einen Ort, an dem man sie gerne hat. Die weiteren Zimmer bleiben angenehm hell und gut proportioniert, mit Platz für Rückzug, Arbeit oder Gäste, ohne dass das Haus seine klare, ruhige Linie verliert.

Das Vollbad zeigt sich großzügig und komfortabel, mit Wanne und Dusche. Helle Fliesen, eine gerundete Glasdusche und zwei Waschtische geben dem Bad eine gepflegte, freundliche Note. Ergänzt wird es durch ein Gäste-Duschbad, eine selten angenehme Selbstverständlichkeit im Alltag. Der Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken hält Vorräte, Wäsche und Technik aus dem Blick und macht die Wohnräume umso freier. Dieses Haus wirkt nicht inszeniert, sondern gewachsen: solide, hell, durchdacht und mit einem Garten, der dem Alltag draußen selbstverständlich Raum gibt.

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

Ausstattung und Details

- Fachwerkhaus
- Kamin
- Gepflegte Einbauküche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Hauswirtschaftsraum
- Helle Zimmer
- Carport mit integriertem Abstellraum
- Terrasse
- Gartenhaus
- Terrassendach mit elektrischem Sonnenschutz
- HWR
- Vollbad mit Fußbodenheizung
- Gäste Duschbad
- Ankleidezimmer
- wohnlich ausgebautes DG
- PV Anlage (Haus + Carport)
- 10 kW Speicher
- diverse Einbauschränke
- Glasfaser

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

Alles zum Standort

Harsefeld besticht als wachsendes, familienfreundliches Pendlergebiet im Landkreis Stade durch seine ruhige und sichere Lage sowie eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt verbindet eine solide Grundinfrastruktur mit einer naturnahen Umgebung und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Dank der guten Anbindung an Hamburg und Stade eröffnet Harsefeld seinen Bewohnern vielfältige berufliche Perspektiven, während die überschaubare Größe und das angenehme Wohnumfeld eine hohe Lebensqualität garantieren.

Der Ort selbst präsentiert sich als ein lebendiges, familienorientiertes Kleinod mit rund 14.700 Einwohnern, das durch seine demografische Stabilität und eine positive Geburtenbilanz geprägt ist. Die überschaubare Größe schafft eine vertrauensvolle Gemeinschaft, in der Sicherheit und Nachbarschaftshilfe großgeschrieben werden. Die vorhandene Infrastruktur mit Hausärzten und Schulen sorgt für eine verlässliche Versorgung, während die Nähe zu größeren Zentren wie Stade und Hamburg zusätzliche Möglichkeiten eröffnet. Harsefeld vereint somit die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine nachhaltige Zukunft legen.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. So ist der Kindergarten Ruschwedel in nur etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen und Grundschulen wie die Grundschule am Feldbusch nächstgelegen und gut erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Einrichtungen ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Hausärzte, Kinderärzte und Apotheken in der Umgebung sichergestellt. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Sportanlagen, Spielplätze und Parks in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten, um gemeinsam Zeit in der Natur zu verbringen und aktiv zu sein. Das Dorfgemeinschaftshaus in Ruschwedel, nur 6 Minuten zu Fuß entfernt, fördert zudem das Gemeinschaftsleben und bietet Raum für vielfältige Aktivitäten. Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Ruschwedel, Ruschwedeler Straße“ (ca. 3 Minuten zu Fuß) sowie der Bahnhof Ruschwedel in etwa 13 Minuten Fußweg gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert.

In Harsefeld finden Familien ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Umfeld, das durch seine ausgewogene Infrastruktur und die naturnahe Lage beste Voraussetzungen für ein erfülltes und sorgenfreies Familienleben bietet. Hier verbinden sich Geborgenheit, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven zu einem Wohnort, der Familien nachhaltig begeistert.

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26240021 - 21698 Harsefeld / Ruschwedel – Harsefeld

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