Buxtehude

Entwicklungsgrundstück mit positivem Bauvorbescheid in Altstadtnähe - Bieterverfahren

Objektnummer: 26240025



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 814 m²

Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

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

Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick

Objektnummer	26240025
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	273 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Grundstücks spürt man die Großzügigkeit der ca. 814 m² Fläche. Das Haus aus dem Jahr 1963 wirkt mit seinem roten Satteldach und der weißen Fassade sofort vertraut, eingebettet in üppiges Grün, das den Garten sanft umrahmt. Die Sonne wandert über den Rasen und taucht sowohl den Vor- als auch den rückwärtigen Bereich in warmes Licht. Die Hecke bietet Sichtschutz, während ein gepflasterter Weg direkt auf das Haus zuführt und an einer freistehenden Garage sowie einem separaten Gartenhaus vorbeileitet.

Im Inneren empfängt ein Flur mit klassischen Fliesen und einem Rundbogen, der den Blick in die einzelnen Räume lenkt. Die Wände sind mit dezent gemusterten Tapeten gestaltet, die an vergangene Jahrzehnte erinnern, während die Decke im Eingangsbereich mit Holz verkleidet ist. Das Haus erzählt von der Zeit, die hier verbracht wurde, von Familienleben, Alltäglichem, Gewohntem. Die fünf Zimmer verteilen sich über zwei Ebenen, wobei sich die Räume im Erdgeschoss durch viel Tageslicht und einen offenen Charakter auszeichnen. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten, bodentiefe Fenster lassen Licht in den Raum, der mit seinem Teppichboden und den Vorhängen im warmen Ton eine wohnliche Atmosphäre ausstrahlt.

Die Küche und das Esszimmer liegen einladend nebeneinander, wobei das Esszimmer mit einem großen Fenster ausgestattet ist, das den Blick in den Garten freigibt. Zwei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte, einer davon unter dem Dach, wo die Holzvertäfelung an den Wänden und die Dachschräge für Behaglichkeit sorgen. Das Badezimmer im Erdgeschoss zeigt sich im Stil der 80er Jahre: weiße Fliesen, eine Badewanne, ein breiter Waschtisch und Tageslicht durch ein Fenster mit Vorhang.

Die Treppe zum Obergeschoss ist mit einem roten Läufer belegt, das Geländer aus Holz wirkt massiv und authentisch. Im Dachgeschoss eröffnen sich weitere Räume, deren Teppichböden und Dachflächenfenster den Charakter des Hauses unterstreichen. Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard und zeigt Spuren des Alltags, die an gelebte Jahre erinnern.

Im Garten lässt sich die Nachmittagsruhe genießen, eingefasst von Hecken und altem Baumbestand. Die Garage und das Gartenhaus bieten praktische Ergänzungen und runden das Bild ab. Hier, zwischen gewachsenen Büschen und offenen Rasenflächen, spürt man, wie viel Potenzial in diesem Grundstück steckt. Ein Ort, um neu zu denken und eigene Vorstellungen zu verwirklichen, mitten in gewachsener Nachbarschaft, mit viel Raum unter freiem Himmel.

Es liegt ein genehmigter Bauvorbescheid vor. Demnach sind den

Entwicklungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt, eine Mehrfamilienhausplanung mit zwei Baukörpern und zwei Vollgeschossen, auch eine Doppelhaus oder Reihenhausmöglichkeit, oder aber der Traum Ihres Einfamilienhauses sind selbstverständlich umsetzbar.

Das Haus/Grundstück wird im Bieterverfahren angeboten. Das Startgebot liegt bei 499.000€ und wir bitten Sie die Gebote schriftlich bei uns zu hinterlegen.

Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Ausstattung und Details

- Garage
- Gartenhaus
- Zentrale Lage
- Sackgassenlage
- Genehmigter Bauvorbescheid
- Zwei Baukörper mit jeweils zwei Vollgeschossen möglich

Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

Alles zum Standort

Buxtehude besticht als charmante Mittelstadt mit rund 41.000 Einwohnern durch ihre ausgewogene demografische Struktur und die hervorragende Anbindung an das nahegelegene Hamburg. Diese Kombination schafft eine lebenswerte Umgebung, die insbesondere Familien anspricht, die Wert auf eine sichere und zugleich dynamische Wohnlage legen. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Infrastruktur, die medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet. Dank der guten Verkehrsanbindung per Bahn und Straße ist Buxtehude ideal für Pendler, während die vergleichsweise günstige Sicherheitslage im Landkreis Stade ein beruhigendes Umfeld für Kinder und Eltern garantiert.

Der Stadtteil selbst präsentiert sich als etablierter und wohlhabender Wohnort, der durch seine Nähe zum Bahnhof eine hervorragende Mobilität bietet. Hier genießen Familien eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Ruhe. Die überschaubare Größe des Viertels schafft ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit, das besonders für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist. Die Wohnqualität wird durch die gepflegte Infrastruktur und die Nähe zu Grünflächen sowie Spielplätzen zusätzlich bereichert, sodass sich hier ein harmonisches und zukunftsorientiertes Lebensumfeld entfaltet.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Von Kindertagesstätten wie dem Obstkindergarten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und sogar Hochschulen bietet Buxtehude eine umfassende Bildungslandschaft, die Kinder und Jugendliche optimal fördert. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung hervorragend gewährleistet, sodass Eltern und Kinder im Bedarfsfall schnell und unkompliziert versorgt werden können. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen zur Verfügung, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen und das soziale Miteinander fördern. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit einer Vielfalt an Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Erreichbarkeit dieser Angebote wird durch nahegelegene Busstationen wie „Buxtehude, Esteanger“ (3 Minuten Fußweg) zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld suchen, vereint diese Lage in Buxtehude alle wesentlichen Aspekte eines zukunftsorientierten und harmonischen Zuhauses. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26240025 - 21614 Buxtehude

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: 26240025 - 21614 Buxtehude

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