Harsefeld – Buxtehude

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit überdachter Terrasse und SmartHome

Objektnummer: 26240027



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 425 m²

Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

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

Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Auf einen Blick

Objektnummer	26240027
Wohnfläche	ca. 108 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	459.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	47.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Die Immobilie

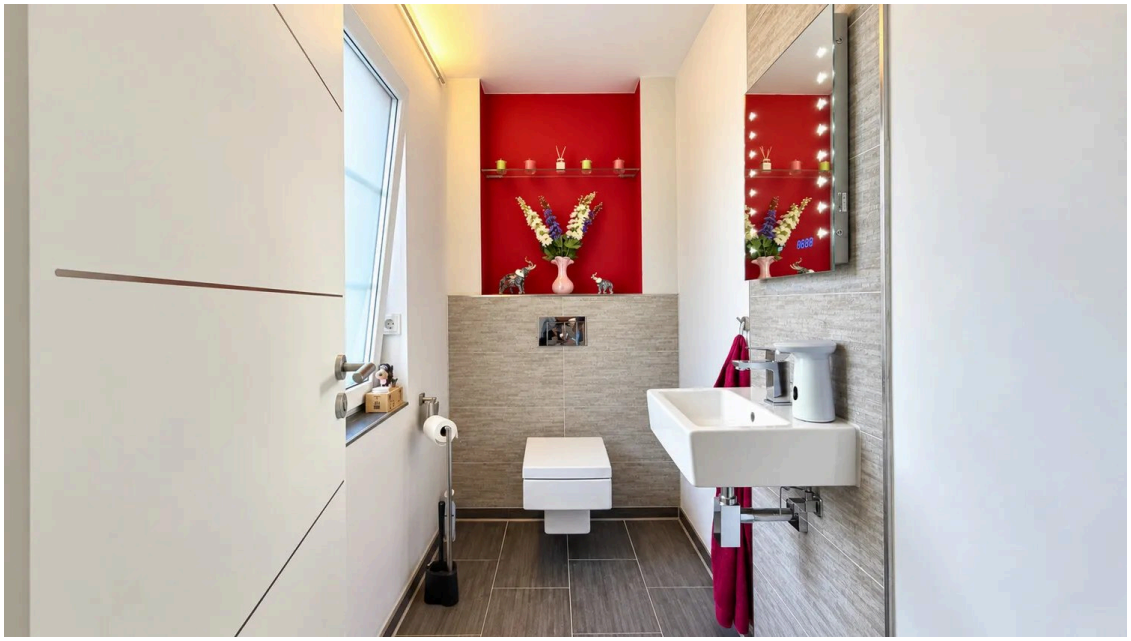




Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Die Immobilie

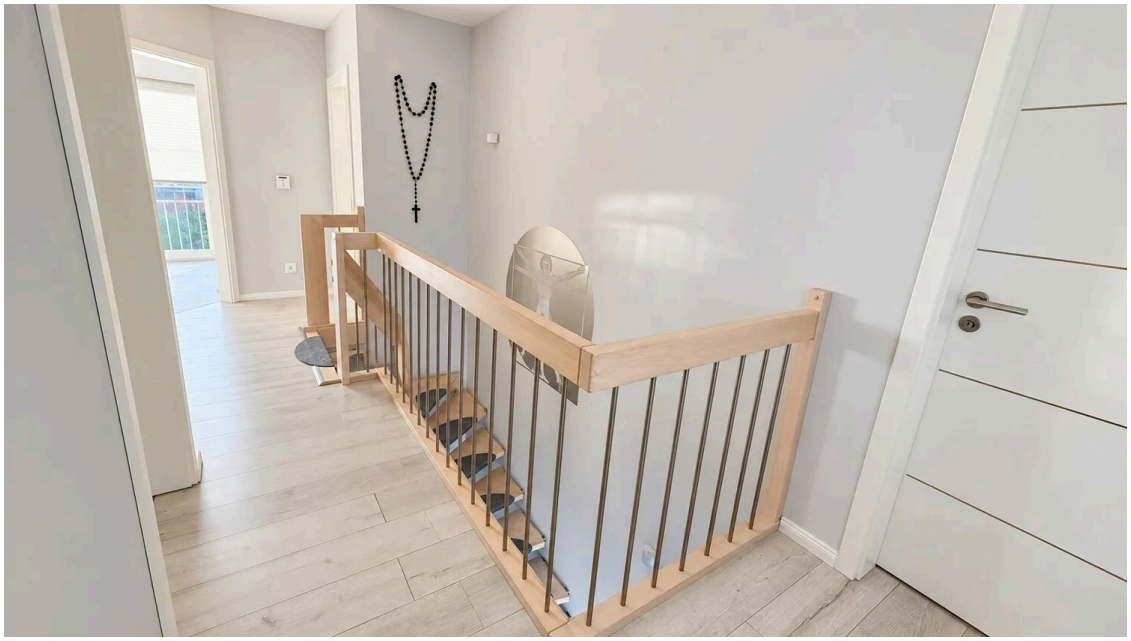




Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

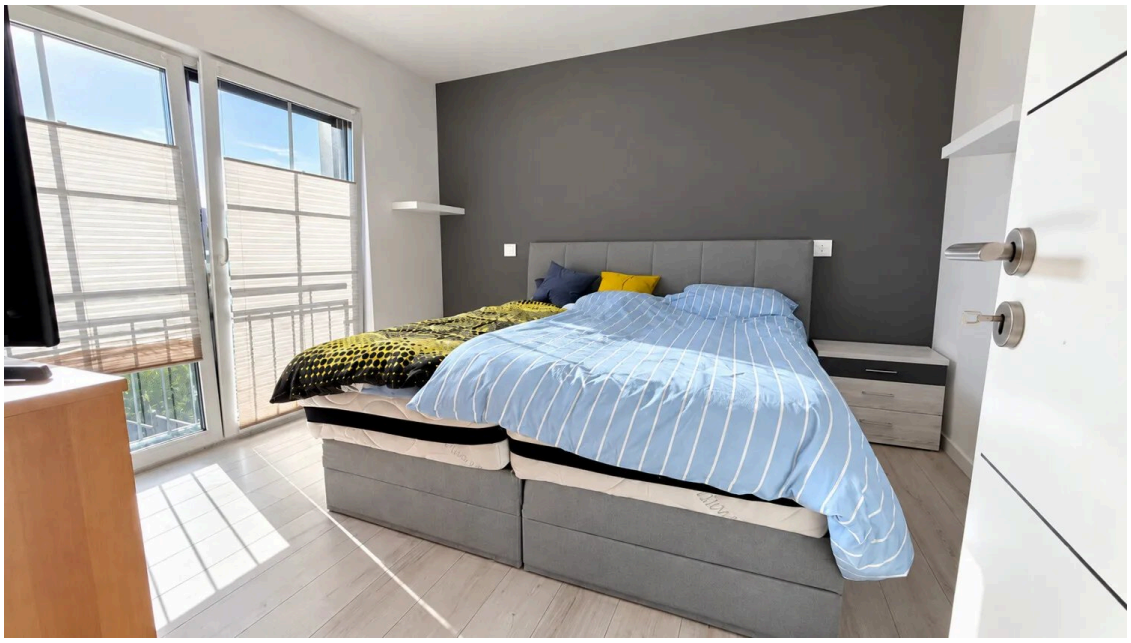
Die Immobilie





Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit Präsenz und Klarheit überzeugt: Die moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2013 empfängt ruhig gelegen in 2. Reihe und einer gepflegten Ausstrahlung. Schon beim Betreten spürt man, wie sorgfältig hier alles erhalten und gestaltet wurde. Die rund 108 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf vier durchdacht angelegte Zimmer, die vom ersten Moment an eine warme, entspannte Atmosphäre schaffen. Viel Licht, großzügige Fensterflächen und sanfte Übergänge zwischen den Räumen machen das Erdgeschoss zu einem offenen Lebensraum, in dem man sich gerne aufhält. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für wohlige Wärme, während die zeitgemäße SmartHome-Steuerung den Alltag angenehm mühelos gestaltet.

Der zentrale Wohn- und Essbereich öffnet sich zur überdachten Terrasse hinaus, die wie eine natürliche Verlängerung des Wohnzimmers wirkt. Hier genießt man entspannte Stunden im Freien, geschützt vor Wind und Wetter, mit Blick auf den liebevoll eingefassten Garten. Die Küche wurde 2022 modernisiert und fügt sich mit klaren Linien und hochwertigen Geräten harmonisch in das Gesamtbild ein, sie lässt Raum für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Die drei Schlafzimmer im Obergeschoss sind Rückzugsorte mit angenehmer Ruhe. Große Fenster holen das Tageslicht in die Räume und lassen sie freundlich und einladend wirken. Das Vollbadbad überzeugt mit klarer Gestaltung und ausreichend Platz für den Start in den Tag. Elektrische Außenjalousien bieten Sichtschutz und regulieren das Licht nach Wunsch.

Draußen umgibt ein umzäuntes Grundstück mit etwa 425 Quadratmetern das Haus, das Privatsphäre schenkt, ohne sich abzukapseln. Im Doppelcarport finden zwei Fahrzeuge bequem Platz; der Zugang ist praktisch gestaltet. Glasfaseranschluss sorgt für zeitgemäße digitale Infrastruktur, die gerade im Homeoffice-Alltag unverzichtbar ist.

Wer Wert auf ein gepflegtes, modernes Zuhause legt, das Alltag und Rückzug gleichermaßen ermöglicht, findet hier einen Ort, an dem das Leben seinen natürlichen Rhythmus entfaltet. Die Doppelhaushälfte vereint Zurückhaltung und Komfort, mit Raum für persönliche Akzente und Tage voller Leichtigkeit.

Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Ausstattung und Details

- überdachte Terrasse
- SmartHome
- elektrische Außenjalousien + Fliegengitter
- Doppelcarport
- Fußbodenheizung
- Umzäunt
- Alarmanlage
- Gartenhaus
- Glasfaser EWE
- Modernes Vollbad
- Gäste-WC
- Lage in 2. Reihe
- Fenster abschließbar
- Solar-Brauchwasseranlage

Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – Buxtehude

Alles zum Standort

Harsefeld verbindet die Qualitäten eines gewachsenen Wohnstandorts mit der angenehmen Ruhe des Hamburger Umlands. Die Gemeinde profitiert von einer soliden Infrastruktur, einer guten Bahnanbindung und einem Umfeld, das besonders von Familien und Berufspendlern geschätzt wird. Das Preisniveau wirkt dabei moderat, während die Nachfrage nach gut gelegenen Wohnimmobilien auf eine stabile Entwicklung hindeutet. Für Familien entsteht so ein Standort, der Verlässlichkeit, Alltagstauglichkeit und ein freundliches Wohnumfeld harmonisch vereint.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Harsefeld als besonders familienfreundlich und gut eingebettet. Der Ort überzeugt mit einer ruhigen Wohnatmosphäre, regionaler Anbindung an Buxtehude, Stade und den Hamburger Raum sowie einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm erleichtert. Gerade für Familien ist die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Nachbarschaft und einem Umfeld mit hoher Wohnqualität sehr attraktiv.

Im nahen Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Familienalltag spürbar bereichern. Für die Betreuung und Bildung der Kinder stehen mit De Geestkinner bereits in etwa 3 Minuten Fußweg, der Kita Hand in Hand in rund 9 Minuten sowie dem Aue-Geest-Gymnasium und der Selma-Lagerlöf-Oberschule jeweils in etwa 10 bis 12 Minuten sehr gut erreichbare Angebote zur Verfügung. Ergänzend liegen weitere Grundschulen im Umkreis von rund 16 bis 17 Minuten zu Fuß. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Die Bushaltestelle Harsefeld, Heisterstroot ist in etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Harsefeld in rund 11 Minuten. Für die gesundheitliche Versorgung sorgen eine Hausarztpraxis und eine weitere allgemeinmedizinische Praxis jeweils in etwa 13 Minuten Fußweg, eine Apotheke sowie zahnärztliche Angebote in rund 14 Minuten und eine Klinik in etwa 17 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten wie PENNY, EDEKA und REWE liegen ebenfalls bequem in rund 11 bis 13 Minuten zu Fuß entfernt. Für entspannte Momente im Alltag bieten sich zudem Cafés, Restaurants, Spielplätze, Sportangebote und der Klosterpark Harsefeld an, der in etwa 17 Minuten zu Fuß erreicht wird.

Insgesamt präsentiert sich Harsefeld damit als sehr stimmiger Wohnort für Familien, die ein ruhiges, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld mit verlässlicher Infrastruktur suchen.

Objektnummer: 26240027 - 21698 Harsefeld – 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: 26240027 - 21698 Harsefeld – 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