Buxtehude

Zentrales Reihenendhaus mit sonnigem Garten, Vollkeller und Carport

Objektnummer: 26240028



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.21 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

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

Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick

Objektnummer	26240028
Wohnfläche	ca. 88.21 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	169.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Ein erster Eindruck

Behutsam eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld präsentiert sich das Reihenendhaus aus dem Jahr 2002 auf einem rund 270 Quadratmeter großen Grundstück. Die Architektur lebt von klaren Linien und einer angenehmen Zurückhaltung, die Raum für eigene Akzente lässt. Schon beim Betreten des Hauses spürt man die sorgfältige Pflege, die jedem Winkel eine angenehme Ruhe verleiht. Die etwa 88 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf drei durchdachte Zimmer, in denen das Licht großzügig einfließt und die Übergänge zwischen den Bereichen fließend wirken.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnbereich zur Terrasse hin. Durch eine breite Tür gelangt man direkt ins Freie, wo eine Markise an warmen Tagen willkommene Schatten spendet und der Garten als natürliche Erweiterung des Hauses dient. Hier lassen sich entspannte Stunden im Grünen verbringen, der Blick fällt ins eigene kleine Reich. Die Küche bleibt diskret im Hintergrund, kurze Wege zum Essbereich sorgen für einen angenehmen Alltag. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss erwarten zwei Schlafräume ihre Bewohner. Jeder Raum vermittelt Großzügigkeit, ohne verschwenderisch zu wirken. Das Badezimmer überzeugt mit einer Wanne und einer angenehmen Fußbodenerwärmung, ein Ort, an dem der Start in den Tag leichtfällt. Außenjalousien sorgen für Privatsphäre und ein angenehmes Raumklima, auch an heißen Sommertagen. Über eine Einschubtreppe gelangt man ins Dachgeschoss, das als Spitzboden eine wertvolle Ausbaureserve bereithält.

Der beheizte Vollkeller eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, ob für als Homeoffice. für Hobbys, Vorräte oder als praktischer Stauraum. Die Zentralheizung sorgt für eine verlässliche Wärme, der Carport schützt das Auto vor Wind und Wetter. Das Grundstück selbst ist klein aber fein. Hier verbinden sich entspannte Nachmittage auf der Terrasse mit dem Gefühl, im eigenen Garten zu stehen und die Zeit ein wenig vergessen zu dürfen.

Dieses Haus ist geprägt von einer Atmosphäre, die Geborgenheit und Offenheit verbindet. Wer das Besondere im Alltag schätzt, wird sich hier schnell zu Hause fühlen. Ein Ort, an dem jeder Tag neue Möglichkeiten bereithält und an dem die wichtigsten Dinge ihren festen Platz haben.

Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Ausstattung und Details

- beheizter Vollkeller
- Carport
- Wannenbad mit Heizkörper + Fußboden-Erwärmung
- Gäste WC
- Markise
- Ausbaureserve Spitzboden
- Außenjalousien

Objektnummer: 26240028 - 21614 Buxtehude

Alles zum Standort

Buxtehude präsentiert sich als gefestigter Wohnstandort im Hamburger Einzugsgebiet, der mit guter regionaler Anbindung, solider Infrastruktur und einem ausgewogenen Preisniveau überzeugt. Die Nähe zum Hamburger Arbeitsmarkt, die verlässliche Nachfrage und das etablierte Umfeld verleihen der Stadt eine ruhige, langfristig orientierte Attraktivität, die besonders für Familien ein stabiles und gut angebundenes Lebensumfeld schafft.

Der Standort verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Stadt mit einem angenehmen, alltagsnahen Wohngefühl. Als Pendler- und Familienstandort bietet Buxtehude ein Umfeld, in dem sich Verlässlichkeit, gute Erreichbarkeit und ein breites lokales Angebot harmonisch ergänzen. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das auf Kontinuität, kurze Wege und eine solide Versorgung ausgerichtet ist.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage besonders familienfreundlich: Kindergärten wie der Obstkindergarten sind in nur rund 3 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Betreuungseinrichtungen liegen ebenfalls in kurzer Distanz. Auch die schulische Infrastruktur ist überzeugend aufgestellt, mit der Grundschule Harburger Straße in etwa 9 Minuten zu Fuß, der Integrierten Gesamtschule Buxtehude in rund 15 Minuten sowie dem Halepaghen-Schule Gymnasium in etwa 17 Minuten. Ergänzend dazu bietet die Hochschule 21 in rund 8 Minuten zu Fuß ein hochwertiges Bildungsumfeld im näheren Quartier. Für den täglichen Bedarf stehen mit Rewe in etwa 4 Minuten und Lidl in rund 5 Minuten zu Fuß mehrere Einkaufsmöglichkeiten bequem zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls angenehm nah: Unsere Apotheke in Buxtehude erreicht man in etwa 9 Minuten zu Fuß, weitere Apotheken sowie Arzt- und Zahnarztpraxen liegen im gut erreichbaren Umfeld. Für Mobilität im Alltag sorgen die Bushaltestellen Buxtehude, Abzweig Rübke in rund 3 Minuten, Buxtehude, Hochschule 21 in etwa 7 Minuten und Buxtehude, Viverstraße in rund 10 Minuten zu Fuß; der Bahnhof Buxtehude ist in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und gemeinsame Zeit bieten sich mehrere Spielplätze, Sportangebote und Grünflächen in kurzer Distanz an, ergänzt durch Cafés, Restaurants und kulturelle Adressen wie die Kleine Fleth-Philharmonie und das City Kino.

Insgesamt bietet diese Lage für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm gewachsenes Umfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Versorgung und Freizeit.

Objektnummer: 26240028 - 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: 26240028 - 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