Buxtehude

Zentrales Zweifamilienhaus in Altkloster

Objektnummer: 26240030



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 440 m²

Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

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

Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick

Objektnummer	26240030
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1924
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	244.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

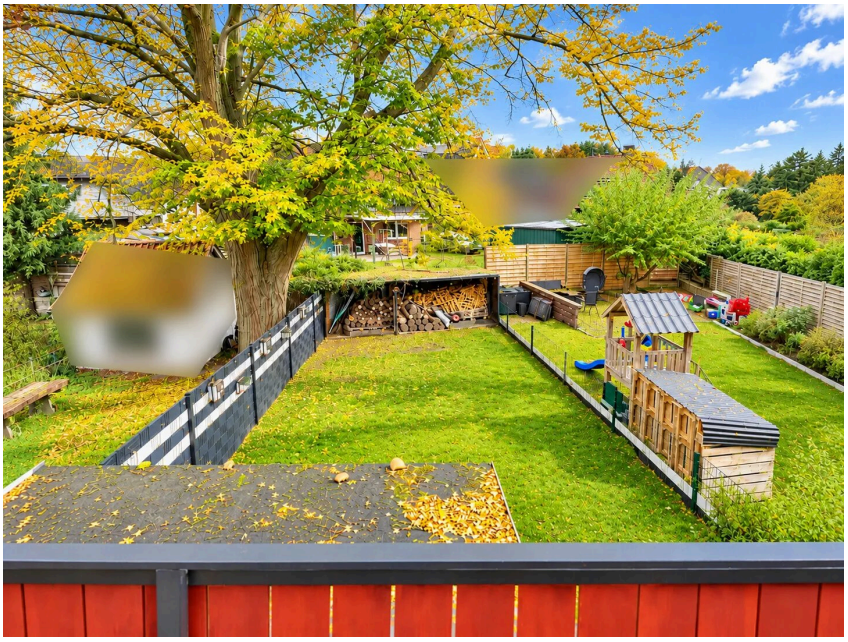
Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Ein erster Eindruck

Das 1924 errichtete Zweifamilienhaus bietet auf etwa 180 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 440 m² ein gepflegtes und kontinuierlich modernisiertes Wohnumfeld. Der Anbau aus dem Jahr 1966 erweitert das Platzangebot sinnvoll und schafft Raum für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt sechs Zimmern, vier Schlafzimmern und zwei Bädern eignet sich das Haus für verschiedene Wohnbedürfnisse. Die beiden separaten Wohneinheiten verfügen jeweils über moderne Einbauküchen, die 2020 installiert wurden. Die Küche im Obergeschoss ist mit einem Gasherd ausgestattet.

Die bauliche und technische Ausstattung wurde in den letzten Jahren umfassend aktualisiert. Die Fenster und Haustüren wurden 2017 mit zweifacher Verglasung erneuert, zudem erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Die Bäder und das Gäste-WC präsentieren sich ebenfalls seit 2017 in modernem Zustand. Die zentrale Gastherme wurde 2021 installiert und sorgt gemeinsam mit der Zentralheizung für eine zuverlässige Wärmeversorgung des Hauses. Der Sicherungskasten wurde 2019 erneuert, ebenso wurde das Abwassersystem im Keller modernisiert.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie eine Ausbaureserve im Spitzboden. Für Fahrzeuge steht eine Tiefgarage zur Verfügung, ergänzt durch einen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück. Die Außenbereiche sind vielfältig gestaltet: Neben einem Balkon laden zwei Terrassen, davon eine überdacht, zum Aufenthalt im Freien ein. Ein Gartenhaus bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten für Hobby und Aufbewahrung.

Die zentrale Lage erleichtert den Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und trägt zur Attraktivität des Hauses bei. Die beiden Wohneinheiten ermöglichen eine flexible Nutzung, sei es zur Eigennutzung oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung. Die Ausstattung bewegt sich auf solidem zeitgemäßem Niveau, wobei die fortlaufenden Modernisierungen einen guten Gesamtzustand gewährleisten.

Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als gepflegtes und technisch zeitgemäß ausgestattetes Wohnobjekt mit ansprechenden Außenflächen und einer praktischen Raumaufteilung.

Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Ausstattung und Details

- Vollkeller
- Tiefgarage
- Ausbaureserve Spitzboden
- Balkon
- Zwei Terrassen, eine überdacht
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz
- Zwei Wohneinheiten
- Zwei moderne Einbauküchen
- Gäste-WC
- Zwei moderne Duschbäder
- Zentrale Lage
- Einbauküche OG mit Gasherd

Objektnummer: 26240030 - 21614 Buxtehude

Alles zum Standort

Buxtehude verbindet als gewachsener Standort im Hamburger Umland eine verlässliche Infrastruktur mit einer angenehmen, urban geprägten Lebensqualität. Die Stadt profitiert von ihrer Rolle als regionales Wohn- und Arbeitszentrum, einer stabilen Nachfrage sowie der guten Erreichbarkeit von Hamburg und Stade. Für Familien ist besonders attraktiv, dass sich hier ein solides Umfeld mit guter Versorgung, kurzen Wegen und einer langfristig gefragten Wohnlage verbindet.

Auch der Stadtteil selbst überzeugt mit einem ruhigen, kleinstädtischen Charakter und einer spürbar familienfreundlichen Atmosphäre. Zentrale Lagen, die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und die gute Anbindung an den Bahnhof machen den Alltag komfortabel und planbar. Gleichzeitig prägen Schulen, Betreuungseinrichtungen und eine gut entwickelte Nahversorgung das Umfeld und unterstreichen die hohe Wohnqualität für Haushalte mit Kindern.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage besonders alltagsnah: Die Grundschule Altkloster ist in nur 3 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso liegen weitere Bildungsangebote wie die Volkshochschule Buxtehude in rund 6 Minuten und mehrere Kindertagesstätten zwischen 7 und 13 Minuten entfernt. Der Bahnhof Buxtehude ist in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar, zudem bestehen Busanbindungen über Buxtehude, Am Eichholz in 3 Minuten, Buxtehude, Hauptstraße in 4 Minuten und Buxtehude, Estetalstraße ebenfalls in 4 Minuten. Für die medizinische Versorgung stehen die Kloster-Apotheke in 6 Minuten, das Elbe Kliniken Buxtehude mit Ärztehaus in rund 10 Minuten sowie weitere Arzt- und Zahnarztpraxen in komfortabler Nähe zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl und Aldi Nord in 6 bis 7 Minuten sowie durch Freizeitangebote mit Spielplätzen, Grünflächen und dem Friedensplatz, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch gastronomisch ist das Quartier angenehm vielseitig, mit Cafés und Restaurants in kurzer Distanz.

Insgesamt bietet Buxtehude für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm gewachsenes Wohnumfeld, in dem Bildung, Versorgung und Freizeit auf kurze Wege treffen.

Objektnummer: 26240030 - 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: 26240030 - 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