

Buxtehude

# Schöne und helle 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 25240014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

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

Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25240014                 |
| Wohnfläche   | ca. 54,45 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1962                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 179.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 152.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1962, die sich in einem ordentlichen Zustand präsentiert.

Diese helle und unbewohnte Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare, die eine praktische und zugleich komfortable Wohnlösung suchen. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer: ein geräumiges Schlafzimmer und ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem guten Standard und ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern, mit geringem Aufwand ihren persönlichen Einrichtungsstil einzubringen.

Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was insbesondere in der städtischen Gegend von großem Vorteil ist. Dies erleichtert die Parkplatzsuche erheblich.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt. Besonders hervorzuheben ist, dass die Immobilie nicht bewohnt ist und somit sofort bezugsfertig ist. Dies bietet großes Potenzial für persönliche Anpassungen und eine unverzügliche Nutzung. Für sich selbst oder auch als Kapitalanlage.

Sollten Sie weitere Details wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren wollen, zögern Sie bitte nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung, um alle offenen Fragen zu klären und Ihnen diese vielversprechende Immobilie näherzubringen.

Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Stellplatz
- Balkon
- Helle Zimmer

Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in guter Lage von Buxtehude. Zentral und gleichzeitig ruhig gelegen, bietet diese Adresse eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und erholsamer Umgebung.

Die historische Altstadt von Buxtehude ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen zum Bummeln und Verweilen ein. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Pendler besonders attraktiv: Der Bahnhof Buxtehude mit S-Bahn- und Metronom-Anbindung Richtung Hamburg und Stade ist fußläufig erreichbar. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie bequem in etwa 35 Minuten.

Naturliebhaber profitieren von der Nähe zu den weitläufigen Grünflächen entlang der Este sowie zu verschiedenen Naherholungsgebieten rund um Buxtehude. Fahrradtouren und Spaziergänge beginnen quasi direkt vor der Haustür.

Fazit: Eine attraktive Lage für alle, die zentrumsnah wohnen und gleichzeitig die Ruhe einer charmanten Kleinstadt genießen möchten.

Objektnummer: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)