

Buxtehude

# Schöne und helle 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

Property ID: 25240014



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

PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25240014                  |
| Living Space         | ca. 54,45 m <sup>2</sup>  |
| Floor                | 2                         |
| Rooms                | 2                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1962                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 179.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 152.80 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 08.11.2027      | Energy efficiency class                              | E                              |
|                                |                 | Year of construction according to energy certificate | 1962                           |

Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## The property





Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## The property





Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## The property





Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## The property





Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## The property



Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## A first impression

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.

Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Details of amenities

- Einbauküche
- Stellplatz
- Balkon
- Helle Zimmer



Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## All about the location

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.

Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Other information

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.

Property ID: 25240014 - 21614 Buxtehude

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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