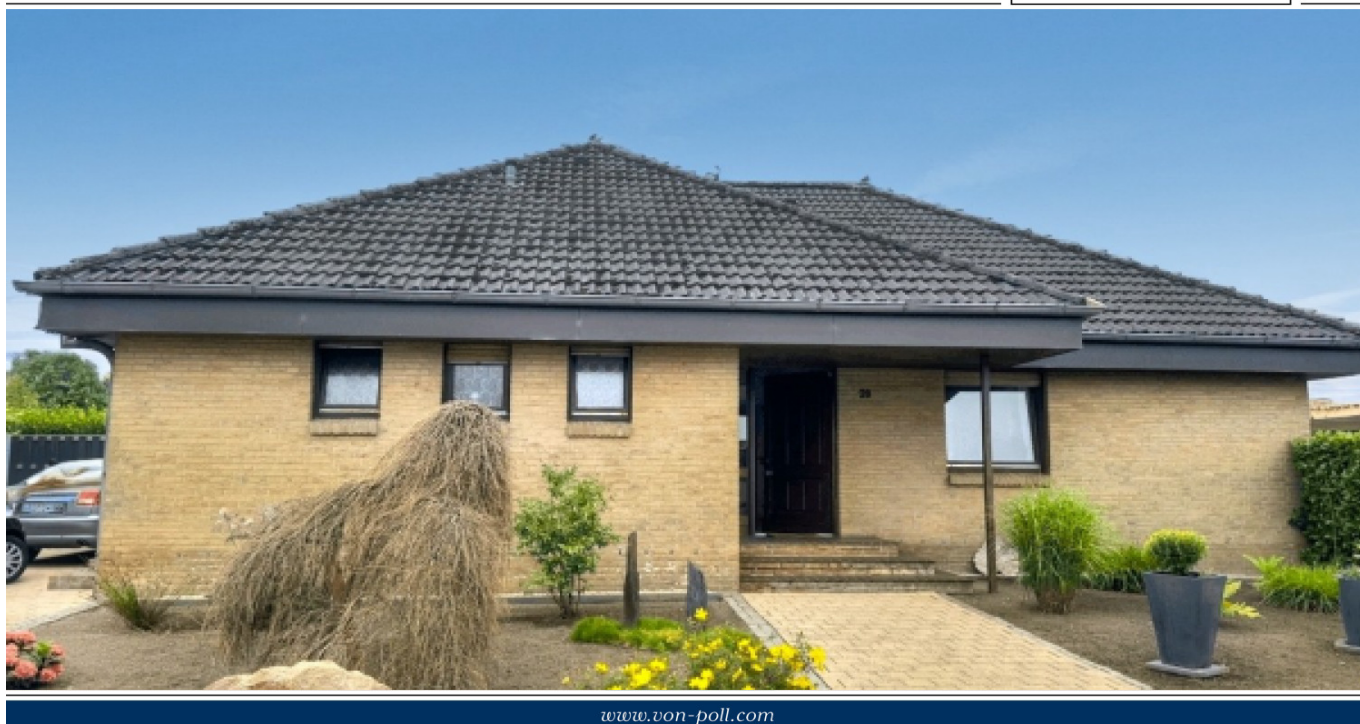


Stade / Abbenfleth – Stade

# Ein lichterfüllter Bungalow mit Kamin und großem Garten wartet auf Sie

CODE DU BIEN: 25240018



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

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25240018                      |
| Surface habitable      | ca. 115,49 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1979                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 329.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.08.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 258.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1979                      |

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## Une première impression

Dieser gepflegte Bungalow präsentiert sich als attraktives Wohnangebot für Interessenten, die Wert auf eine solide Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen. Die im Jahr 1979 errichtete Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück mit rund 700 m<sup>2</sup> Fläche. Hier profitieren Sie von einer harmonischen Verbindung aus Funktionalität und individuellem Gestaltungspotenzial in einer ruhigen Wohngegend. Über den einladenden Eingangsbereich erreichen Sie den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich des Hauses, der als zentraler Mittelpunkt dient. Hier sorgt ein Kamin für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre – besonders in den kühleren Jahreszeiten. Die angrenzende Einbauküche ist mit sämtlichen Einbauten ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und kleine Mahlzeiten zwischendurch.

Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, davon drei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Die Fenster sorgen in allen Räumen für einen freundlichen Lichteinfall und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC komplettieren das Raumangebot.

Besonders vorteilhaft ist der vorhandene Hauswirtschaftsraum, der mit praktischer Ausstattung den Alltag erleichtert und zusätzlichen Stauraum bietet. Für individuellen Wohnraumbedarf besteht darüber hinaus eine Ausbaureserve im Dachgeschoss, wodurch Sie weitere Gestaltungsoptionen gewinnen.

Das großzügige Grundstück lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Ein Pavillon im Garten bietet einen geschützten Platz für gesellige Stunden, entspannte Leseпаusen oder das Grillen mit Freunden. Mit viel Rasenfläche bleibt Platz für Gartenprojekte oder Spielbereiche für die ganze Familie.

Die am Haus angrenzende Garage gewährleistet nicht nur einen wettergeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Weitere Fahrzeuge finden bequem Platz auf der Einfahrt.

Für weitergehende Informationen, Unterlagen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie vor Ort die Möglichkeiten, die dieses gepflegte Eigenheim bietet, und lassen Sie sich von der Vielzahl der Nutzungsperspektiven überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## Détails des commodités

- Garage
- Kamin
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Pavillion
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in idyllischer Lage im Ortsteil Abbenfleth, einem ruhigen Teil der Hansestadt Stade, direkt an der Elbe. Die Abbenflether Hafenstraße bietet eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre – ideal für alle, die Erholung, maritimes Flair und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt suchen.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der Elbstrand Abbenfleth, ein echter Geheimtipp mit Deichblick, Sandufer und Blick auf vorbeiziehende Schiffe. Spaziergänge, Fahrradtouren entlang des Deichs oder Wassersportaktivitäten bieten sich hier unmittelbar vor der Haustür an.

Trotz der ruhigen Lage ist die Immobilie verkehrstechnisch gut angebunden: Die Stader Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem Bahnhof ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Von dort aus besteht eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Hamburg (HVV-Anschluss, ca. 55 Min. Fahrzeit).

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, kleinen Höfen sowie einer entspannten Nachbarschaft. Kindergärten, Restaurants und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen, teils auch fußläufig erreichbar.

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 258.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 25240018 - 21683 Stade / Abbenfleth – Stade

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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