

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stade

### Einfamilienhaus mit großem Garten in bester Lage



Objekt-Nr. OM-314529

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **595.000 €**

21680 Stade  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Immobilie:

Dieses geräumige Einfamilienhaus besticht durch seine einmalige und besondere, ruhige Sackgassenlage mit kurzen Wegen in die Altstadt.

Die Immobilie wurde im Jahre 1972 in massiver Bauweise errichtet, laufend modernisiert und instand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zu den besonderen Vorzügen gehören die Garage, die Sauna und der großzügige, nach Süden angelegte Garten.

Die Grundstücksgröße beträgt 1317 m<sup>2</sup>

Die reine Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup> zzgl. der Nutzfläche im Dachboden verteilt sich auf 6 Zimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Bäder und Gäste-WC zzgl. Dachstudio. Der Wohnbereich mit bodentiefen Fensterelementen hat einen herrlichen Blick in den Garten und auf die nach Süden ausgerichtete, teilüberdachte Terrasse. Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich ein großzügiger Dielenbereich. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kamin im Dachstudio.

Der Garten lädt zum Verweilen und Wohlfühlen ein! Er ist komplett mit Grünpflanzen und einer Hecke eingefriedet – was für Hundebesitzer interessant sein dürfte! Wie so oft bei Immobilien kann alles geändert werden, jedoch nicht bei der Lage. Die ebenfalls nach Süden und Westen ausgerichtete Terrasse mit Markise bietet ausreichend Platz. Das Gas-Brennwertgerät wurde im 2016 erneuert.

Weitere Abstellmöglichkeiten bieten der wärme gedämmte Dachboden und ein Schuppen.

Durch seine besondere Lage bietet das insgesamt 1.317qm große Grundstück sicherlich auch die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung des Hauses (vorbehaltlich einer erforderlichen Baugenehmigung). Aufgrund seiner besonderen Lage in einem der gefragtesten Wohngebiete von Stade beträgt der Bodenrichtwert derzeit 370 Euro pro qm.

Der altersbedingte Zustand der Immobilie und die daraus abzuleitenden Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine Bei Kontaktaufnahme bitte immer vollständige Anschrift und Rufnummer angeben.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Eine Bestätigung der Bank bezüglich der Kreditwürdigkeit wird vorausgesetzt.

Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage in der Hansestadt Stade. Die Schwingewiesen und der Horstsee sind nur wenige Gehminuten entfernt und auch die Stader Altstadt oder das Elbe-Klinikum können sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso wie Ärzte, Apotheken, Banken, Grünflächen und Spielplätze in der Nähe. Es sind zahlreiche Freizeitaktivitäten möglich.

Eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist durch den Bahnhof, die Bundesstraße 73 und die A 26 gegeben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	191,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

