

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stade

**Wohlfühloase direkt an Barger Heide exklusive gehobene Ausstattung**



Objekt-Nr. **OM-326072**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **699.999 €**

Ansprechpartner:  
Michael Lohmann  
Telefon: 0160 99555013  
Mobil: 0160 99555013

Lüneburger Straße 11  
21680 Stade  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	619,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der schönen Heidesiedlung, am Stadtrand von Stade, mit Blick auf die Barger Heidenlandschaft.

Gemütliche lichtdurchflutete Immobilie, mit großer moderner Küche inkl. Barzeile und anliegendem offenen Wohn und Essbereich.

Von privat zum Verkauf steht unser schönes Häuschen in bester Lage von Stade.

Standort: Stade, Riensförde/Heidesiedlung.

Das Haus wurde 2023/2024 umfangreich modernisiert (Neuer Wintergarten 38qm, PV Anlage 15,5kW, Elektrisches Schiebetor, Zaun, 6 Pers. Hotspring Whirlpool, alle Fugen erneuert, Kinderspiel/Stelzenhaus mit Rutsche im Garten,...)

DG/Spitzboden über komplette Hauslänge ausgebaut. (wird nicht in Wohnfläche mitberechnet)

Energieausweis ausgestellt VOR Einbau der Photovoltaik Anlage.

Endenergiebedarf des Gebäudes: 35,6kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Ausstattung:

15,5kW Photovoltaik Anlage komplett mit Wechselrichter, 10kW Speicher, Wal Box für E Autos (unbenutzt)

Zusätzlich Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung (2Module)

2 Kinderzimmer im OG

Garten mit Kinderspielhaus/Stelzenhaus mit Rutsche

75qm große Terrasse in Südausrichtung, davon 38qm Wintergarten mit Schiebeelementen (1cm dickes Sicherheitsglas)

Alle Seitenelemente lassen sich bequem auf und zu schieben.

Wintergarten Baujahr 2023

Seit März '24 steht im Wintergarten ein hochwertiger 6 Personen Whirlpool von Hotspring, der beim Erwerb des Hauses inklusive wäre. Falls nicht erwünscht, würden wir den in unser neues Haus mitnehmen, dann senken wir den Verkaufspreis um 10.000€.

Außenwasserhahn mit extra Zähler

Großes Doppelcarport mit anliegendem Schuppen, Maße 9,0m Breite × 6,0m Tiefe x 3,0m Höhe,

2024 frisch gemalt/glasiert

Im ganzen Haus Fußbodenheizung

Kontrollierte Be und Entlüftungsanlage

Gr. Auffahrt mit 5 Kfz Stellplätzen

Inkl. hochwertiger Einbauküche mit Induktionskochfeld, Abzugshaube, etc...

Sicherheitstür

Sicherheitsfenster

Designbodenbeläge

Begehbare Dusche

Gr. Trapezbadewanne

Ankleideraum durch Anschlussleiste für Internet, Strom und Sat Anlage auch als Gästezimmer oder Büro nutzbar.

Aktuell wird es von uns als kleines Büro mitbenutzt.

Dreifachverglaste Kunststofffenster nach höchstem Sicherheitsstandart

mit elektrischen Außenjalousien an allen Fenster

Moderne Gasheizung (Fa. Wolf)

Warmwasserspeicher

Indirekte Treppenbeleuchtung

SAT Anlage

Internet-Anschluss in allen 5 Zimmern, Wohnzimmer mit 2 extra Anschlussleisten für flexible Möbelanordnung/Ausrichtung, je nach Bedürfnissen.

Glasfaser Internet-Anschluss

KFW Effizienzhaus 70 mit Energiesparnachweis

Das Haus wurde 2016 von Firma Lindemann Schlüsselfertig gebaut.

Wohnfläche Haus 136qm + 38qm Wintergarten (50% anrechenbar an Wohnfläche)

Wohnfläche Gesamt: 155qm (Berechnung nach Wohnflächenverordnung)

Gebäudenutzfläche nach Energieausweis und DIN277: 168qm (ohne Wintergarten und Doppelcarport gerechnet)

Bei Fragen hier ist meine Telefonnummer: 016099555013

Besichtigungen jederzeit möglich, melden Sie sich gerne bei uns.

Bitte KEINE MAKLER!

\* Hier ein 2. Inserat vom Haus mit weiteren Fotos\*

## **Ausstattung**

Hochwertige Ausstattung.

2023 und 2024 umfangreich modernisiert:

- Neuer Wintergarten 38qm
- 15,5kW Photovoltaik Anlage mit 10kW Speicher, Wechselrichter und WalBox für E Auto (unbenutzt/Neu)
- Elektrisches Schiebetor mit Smart Funktion
- Zaun
- Hotspring Whirlpool
- alle Fugen erneuert
- Kinderspiel/Stelzenhaus mit Rutsche im Garten,...)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Stade-Riensförde, speziell die schöne Heidesiedlung ist ein dynamisches Wohnviertel, das sich durch seine familienfreundliche und gut vernetzte Umgebung auszeichnet. Die Straßen sind geprägt von einer ruhigen und gepflegten Nachbarschaft, die jungen Familien sowie berufstätigen Pendlern beste Bedingungen bietet.

Für Familien sind die nahegelegenen Spielplätze ein attraktiver Treffpunkt. Außerdem sind die Grund- und Oberschule und der Kindergarten Riensförde bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung lädt mit ihren Grünflächen, wie zum Beispiel der Barger Heide, zu ausgiebigen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist mit einem fußläufig erreichbaren Supermarkt/Familia gesichert. Demnächst eröffnet eine Bäckerei mit Cafe. Für gesundheitliche Anliegen ist die Einhorn-Apotheke in knapp 350 Metern Fußweg erreichbar.

Die wunderschöne Altstadt mit den historischen Fachwerkhäusern, die kleinen Gassen und der Stadthafen prägen das Bild der Stader Innenstadt. Durch die Nähe zum Alten Land ist Stade auch für Naturfreunde sehr beliebt.

Der nur wenige Autominuten entfernte Bahnhof mit seinem S-Bahn Anschluss (HVV Tarif) führt über Buxtehude nach Hamburg. Mit der Regionalbahn besteht ebenfalls die Möglichkeit, innerhalb circa einer Stunde von Stade bequem nach Cuxhaven und Hamburg zu gelangen.

Dank der Autobahn 26, die sich von Stade bis Neu Wulmstorf erstreckt, ist man auch mit dem Auto zügig in Hamburg. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist mit ca. 60 Kilometern ebenfalls gut anfahrbar, was die Wohnlage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wintergarten im Winter

# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht Auffahrt



Wintergarten im Winter

# Exposé - Galerie



Wintergarten im Winter



Ankleide mit kl. Büro

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Babyspielbereich



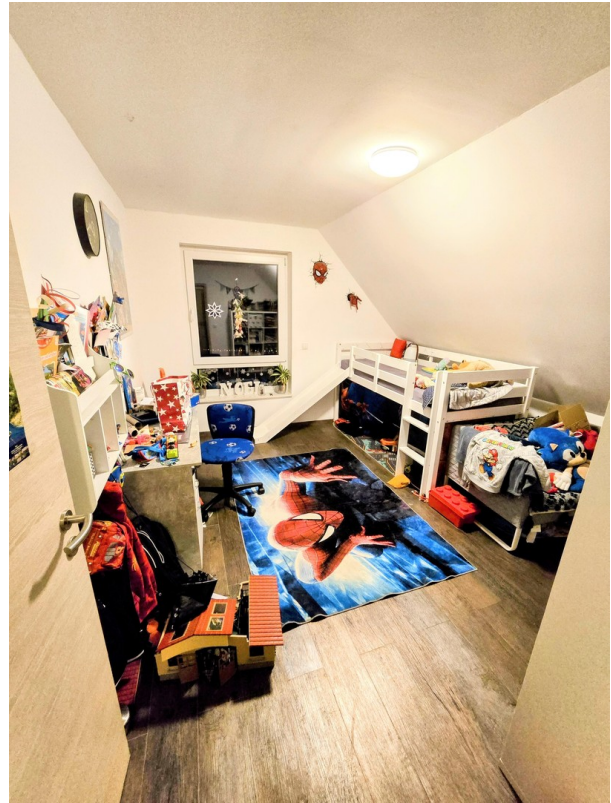
Schlafzimmer Eltern



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 / Babyzimmer



Kinderzimmer 2



Ansicht Auffahrt zu Nachbarn

# Exposé - Galerie



Kindergeburtstag Doppelcarport

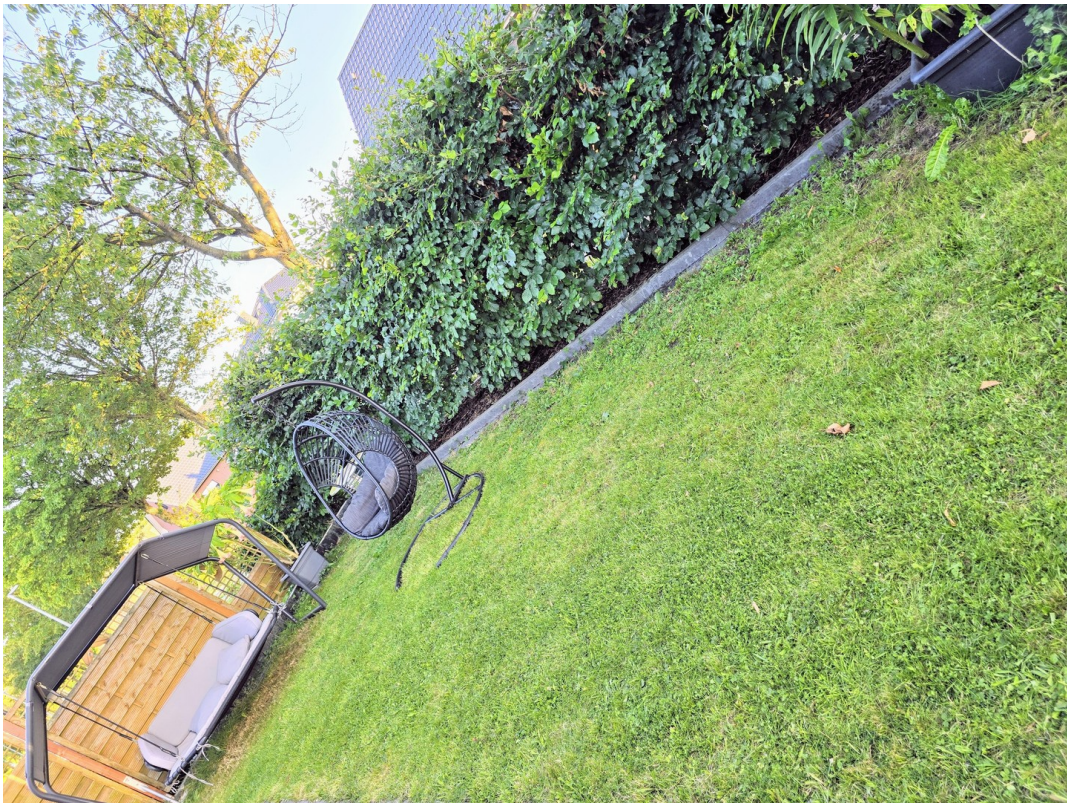


Wintergarten im Sommer

# Exposé - Galerie



Wintergarten im Sommer



Garten in Sommer

# Exposé - Galerie



Terrasse Sonnenuntergang Sommer



Gäste WC



Eingangsbereich / Flur EG

# Exposé - Galerie



offene Küche mit Tresen



offene Küche

# Exposé - Galerie



offene Küche



Ansicht aus Küche in Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen m Übergang Wintergarten

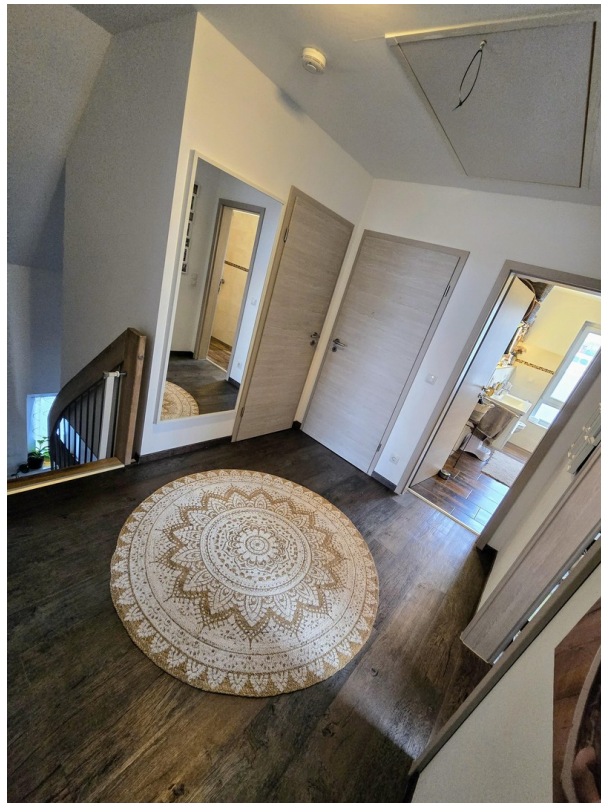


Eingangsbereich / Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie

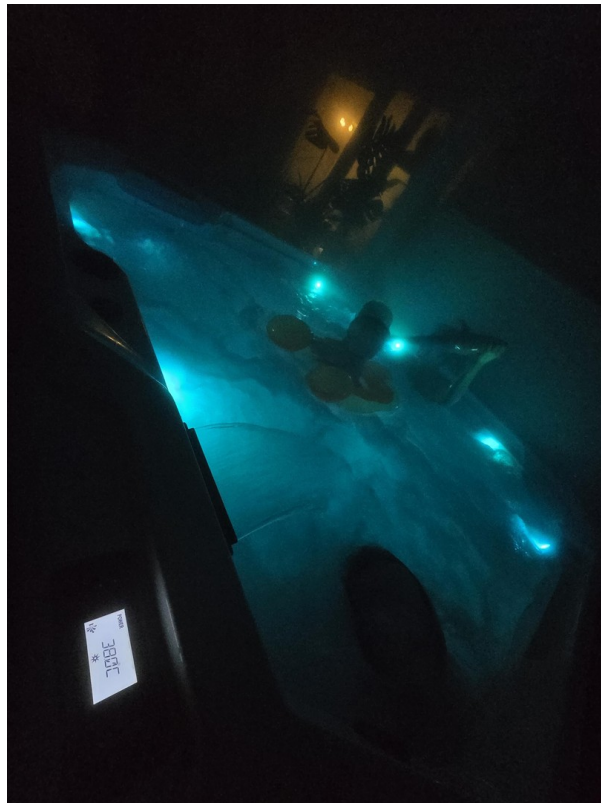
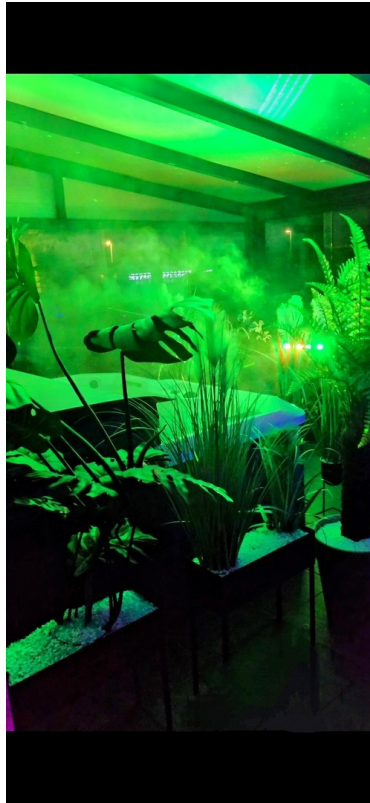


Bodentiefe Dusche



HWR

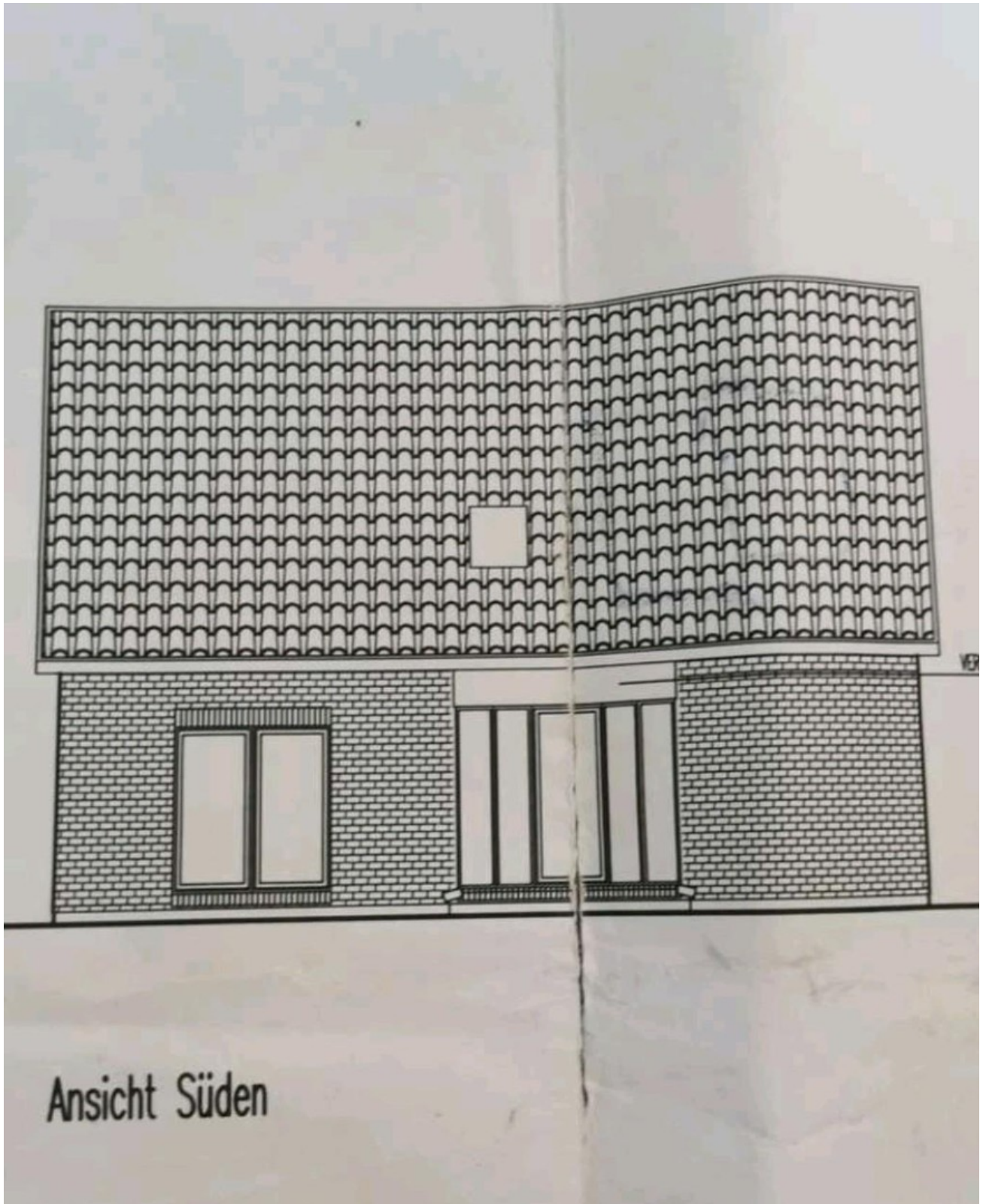
# Exposé - Galerie



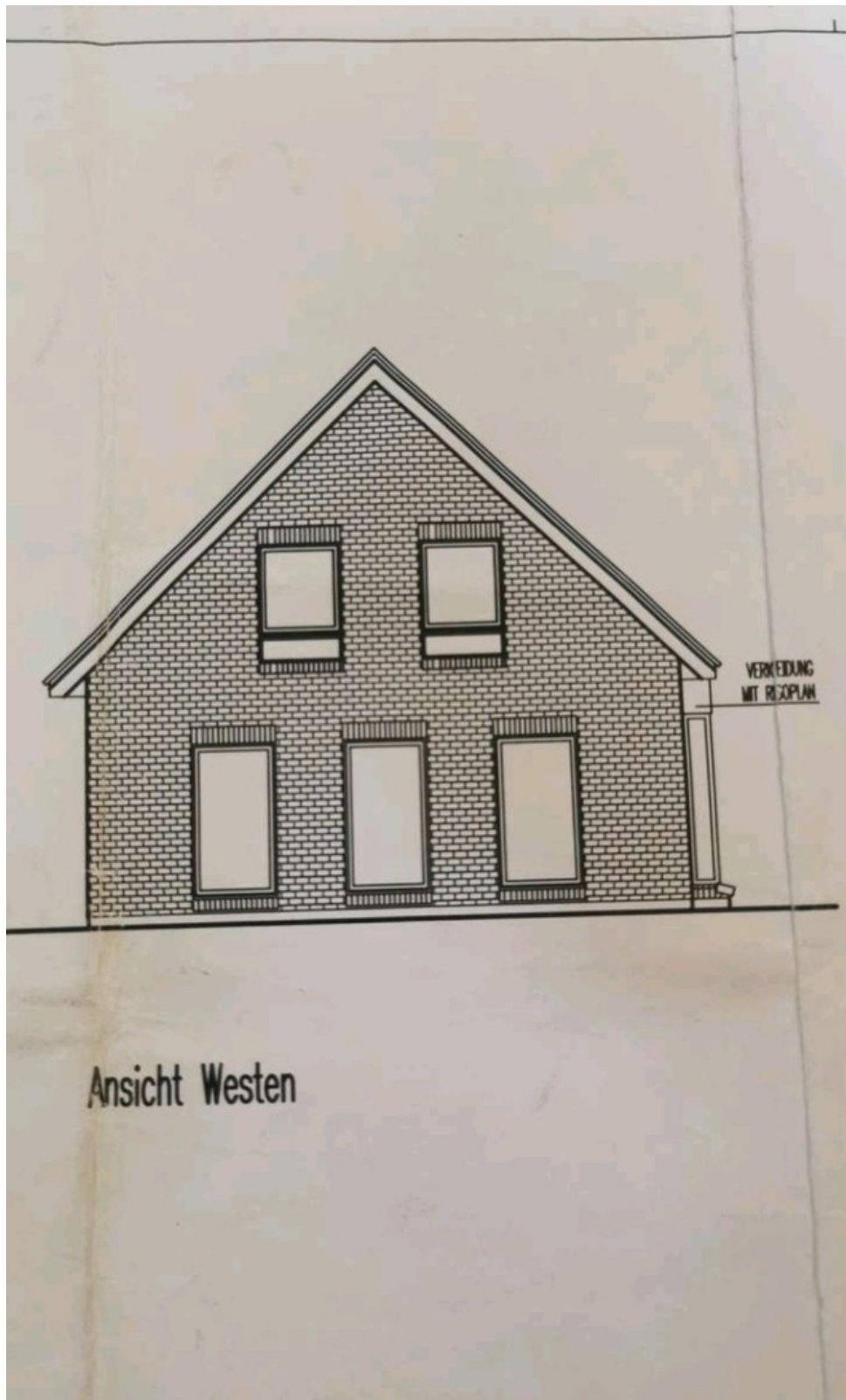
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

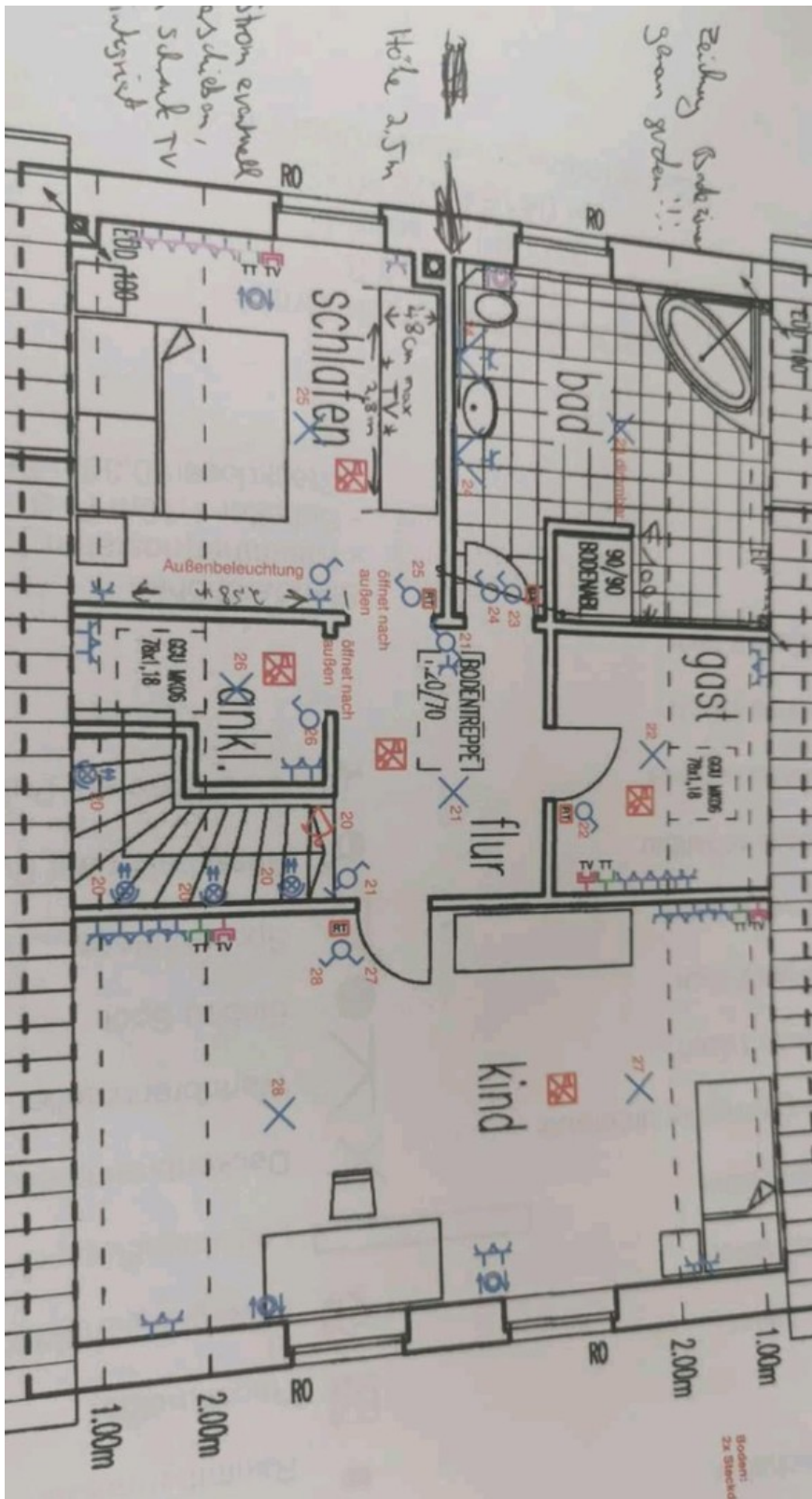


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

