



**EHRICHS & MARTENS**  
Immobilien- und Finanzmakler



## **Bereit für die Zukunft - Architektenhaus mit Erderwärmung**

**21709 Düdenbüttel**



## Daten im Überblick

Baujahr circa	2005
Objektzustand	sehr gut
Qualität der Ausstattung	seht gut
Verfügbar ab	sofort
Preis	<b>599.000,00 €</b>
Käuferprovision	provisionsfrei
Grundstücksfläche circa	823
Wohnfläche circa	123
Etagenzahl	1
Zimmer	6
Anzahl der Badezimmer	2
Keller vorhanden	nein
Gäste-WC	1
Garten	vorhanden
Balkon/Terrasse	ja
Stellplatz Anzahl und Typ	1 Doppelcarport 1 Stellplatz



Energieausweis	Wohngebäude
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	04.05.2023
Gültig bis	03.05.2023
Endenergiebedarf	35,2
Heizungsart	Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr der Heizung	2005
Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	5 Minuten
Fahrzeit nächste Autobahn	15 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	15 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	60 Minuten

## Beschreibung

Sie suchen ein modernes großzügiges Haus in dem Sie Familienleben und Arbeiten verbinden können?

Sie möchten sich jetzt und in Zukunft keine Gedanken über die Beheizung Ihres Hauses machen und ein Haus, das sehr wenig Energie verbraucht?

Sie wollen kurzfristig einziehen und sich gleich in Ihren neuen 4 Wände wohlfühlen und entspannen können?

Erdgeschoss: großzügige Diele mit Treppenaufgang, großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Wintergarten, Arbeitszimmer, Gäste WC, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, 3 Terrassen

Obergeschoss: Flur, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Gästezimmer/2. Arbeitszimmer, Vollbad mit Badewanne und Dusche, Abstellraum

Spitzboden: großzügiger Stauraum



## Details/Highlights

- sehr geringer Energieverbrauch durch Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Vollbad mit Dusche und Wanne
- Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- moderne und familienfreundliche Raumaufteilung
- 3 Terrassen im pflegeleichten Garten mit Teich
- elektrische Rollläden
- Carport für 2 Auto plus Stellplatz sowie Gerätehaus
- schnelles Internet
- Kaminofen



## Lage

Düdenbüttel ist eine kleine Gemeinde mit gut 1.000 Einwohnern in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten. Sie liegt direkt an der B 73, die von Hamburg über Stade nach Cuxhaven führt.

In der Ortschaft gibt es einige Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Bäcker) sowie einen Kindergarten.

Schulbusse fahren zu den Grund- und weiterführenden Schulen in Hammah, Himmelpforten und Stade.

Es gibt mehrere Bushaltestellen, die nächste Bahnanbindung liegt in 4 km Entfernung in Hammah, wo eine Regionalbahn stündlich in Richtung Hamburg und Cuxhaven verkehrt.

Die großen Einkaufszentren der Hansestadt Stade sind von Düdenbüttel aus über die B 73 in kaum mehr als 5 Autominuten zu erreichen.

Die historische Stader Altstadt mit ihren tollen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist etwa 10 bis 15 Autominuten entfernt



## Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

## Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungsberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.



## Bilder



Wohnzimmer



Esszimmer





Wohnbereich



Küche



Bad



Büro



Flur



Gartenansicht



Terrasse



Carport



Terrasse am Abend