



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler



Familienfreundliches Einfamilienhaus in der Nähe von Stade

21709 Düdenbüttel



Daten im Überblick

Baujahr circa	2004
Objektzustand	Neuwertig
Qualität der Ausstattung	Hochwertig
Verfügbar ab	nach Absprache

Preis in Euro **449.000,00**

Käuferprovision Vom Käufer auf den beurkundeten Kaufpreis ist eine Provision für den Makler in Höhe von 3,00 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, mithin 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

Grundstücksfläche circa	800
Wohnfläche circa	150
Etagenzahl	2
Zimmer	5
Anzahl der Badezimmer	1 und Gäste-WC
Keller vorhanden	Nein
Gäste-WC	Ja
Garten	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Stellplatz Anzahl und Typ	2 Einzel Carports



Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	06.11.2023
Gültig bis	05.11.2033
Endenergiebedarf	86,30 kWh
Heizungsart	Gasbrennwerttherme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr der Heizung	2004

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln

Fahrzeit nächste Autobahn

Fahrzeit nächster Bahnhof

Fahrzeit nächster Flughafen

Beschreibung

Sie suchen ein modernes großzügiges Haus in dem Sie Familienleben, Hobby und/oder Arbeiten verbinden können?

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

Dann haben Sie die richtige Immobilie gefunden.

Im Jahr 2004 wurde das großzügige Einfamilienhaus von der renommierten Firma Mittelstädt aus Himmelforten mit besonderen Details errichtet. Die Bauausführung entspricht höchsten Qualitätsanforderungen. Das Haus wurde laufend in sehr gutem Zustand erhalten und auch noch weiter ausgebaut. Das Erdgeschoss betreten Sie über den großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe und Treppe zum Dachgeschoß im Zentrum des Hauses. Gleich rechts liegt das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Links hinter der Treppe kommen Sie in die mit über 22qm großzügige Essküche mit Zugang zum überdachten Freisitz. Geradeaus, und durch eine Glastür vom Essbereich getrennt, erreichen Sie das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse. Im gesamten Erdgeschoß sind hochwertige Steinzeugfliesen und Fußbodenheizung verlegt. Das Dachgeschoß verfügt über vier Zimmer und ein großes Familienbad mit Badewanne und Dusche. Die große Dachgaube vergrößert das Platzangebot im Dachgeschoß erheblich und sorgt für viel Licht. Der Dachboden ist bereits ausgebaut und bietet weitere Wohnfläche (nicht mit eingerechnet). Terrassen und Garten wurden dem Grundriss entsprechend ebenfalls modern gestaltet. Direkt am Haus befindet sich Carport für ein PKW und im vorderen Teil des Gartens ein zweites Carport mit einer Unterstellmöglichkeit für höhere (Wohnmobile etc.) Fahrzeuge.

Details/Highlights

- geringer Energieverbrauch durch sparsame Gasheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Vollbad mit Dusche und Wanne
- moderne und familienfreundliche Raumaufteilung
- 3 Terrassen (teilweise überdacht) im pflegeleichten Garten
- Rollläden im ganzen Haus
- Carport für 1 Auto mit großem Abstellraum
- Carport für ein größeres Fahrzeug
- Abstellraum und Waschküche
- schnelles Internet
- Wallbox

Lage

Unser Haus liegt sehr ruhig etwas abseits der Hauptstraße in einem Anfang der 2000er Jahre entstandenen Neubaugebiet fast am Ende einer Sackgasse.

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.

Über den in Bau befindlichen Anschluss der A 26 an die A 7 bei Hamburg Moorburg wird das Zentrum der Hansestadt Hamburg in deutlich weniger als einer Stunde zu erreichen sein.

Elbe und Nordsee sind mit dem Auto schnell erreichbar.

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 Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

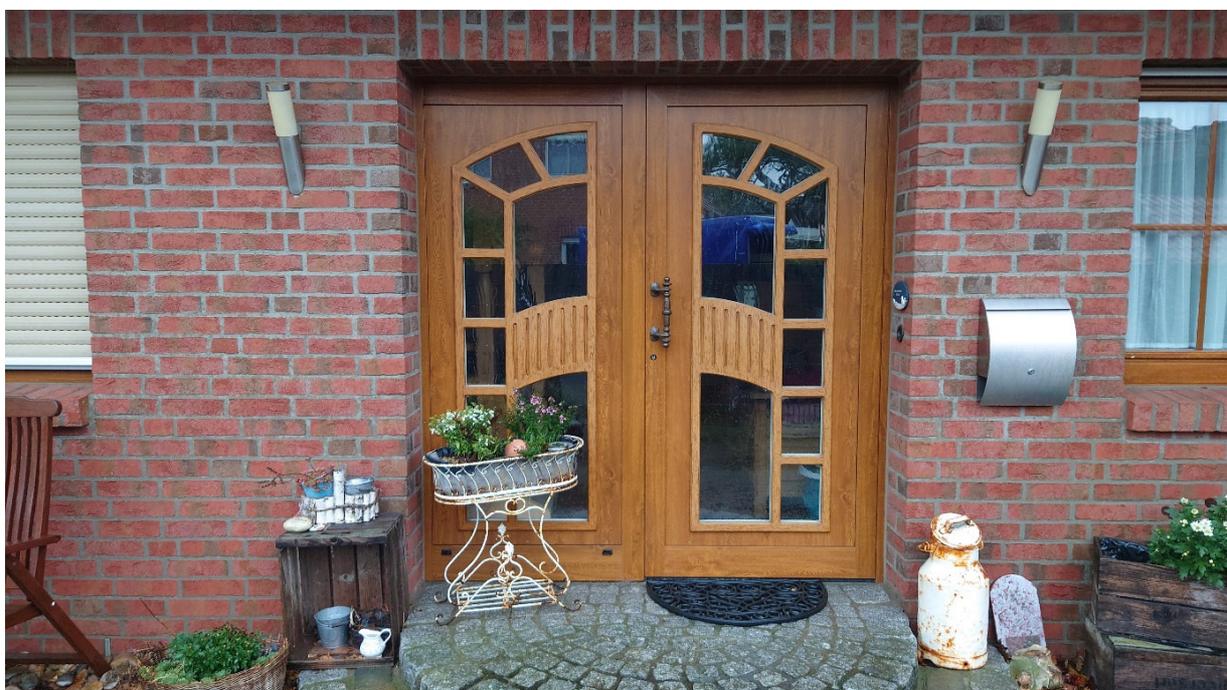
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nachbesten Wissen und Gewissen.

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



Einfahrt



Haustür



Wohnzimmer



Küche



Bad



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Gäste WC



Flur



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler



Terrasse