



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SHa-59329

Ein- bis Zweifamilienhaus mit Potential bietet viel Platz in Himmelpforten

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

298.000,00 €

3,57 % inklusive Mehrwertsteuer inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	284,6 m²
Grundstücksfläche	1.200,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1967
Letzte Modernisierung	2024
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Kunststoff, Teppich, Laminat
Kamin	
Befeuerng	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.08.2034
Energiebedarf	233,0
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstellungsdatum	24.08.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Haus befindet sich in bevorzugter Lage von Himmelpforten, direkt am Bahnhof.

Himmelpforten liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 73.

Der Bahnhof von Himmelpforten bietet vor allem mit seinem HVV-Anschluss eine besonders gute Verbindung nach Hamburg und Cuxhaven. Innerhalb circa einer Stunde sind Sie sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in Hamburg und Cuxhaven.

Verschiedene Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich direkt in Himmelpforten.

Die Hansestadt Stade mit ihrer wunderschönen Altstadt und dem kleinen Stadthafen ist der nächstgrößere Ort und nur ca. 10 Autominuten entfernt. Von dort führt die Autobahn A26 nach Hamburg.

Ebenso ist die Stadt Bremervörde in kurzer Zeit gut mit dem Auto zu erreichen.

Objektbeschreibung

Handwerker aufgepasst! Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen!

Direkt am Bahnhof von Himmelpforten befindet sich dieses teilweise sanierungsbedürftige Ein- bis Zweifamilienhaus. Das Haus bietet auf ca. 284,58 m² Wohnfläche ausreichend Platz für eine große Familie oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach mit mehreren Generationen. Alternativ kann ein Geschoss oder das komplette Objekt vermietet werden. Zwei separate Haustüren sorgen dafür, dass die Bewohner getrennte Eingänge nutzen können.

Die Wohnung im Erdgeschoss betreten Sie durch eine weiße Kunststoff-Haustür, die zur Straßenseite liegt. Der hier befindliche Eingangsbereich/Flur ist mit Laminat ausgelegt. Über einem 2. Flur (ebenfalls Laminat) gehen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit hübschem Stäbchen-Parkett. Die Außenjalousien sind in diesem Raum elektrisch zu bedienen.

Die geflieste Küche der unteren Wohnung ist ausgestattet mit einer Einbauküche mit hellen Fronten und bietet bequem Platz für eine Essgruppe. Von hier aus geht ein weiteres Zimmer mit Laminatboden ab, das individuell genutzt werden kann und das auch über elektrische Außenjalousien verfügt.

Ebenfalls von der Küche aus gelangen Sie auf einen kleinen Flur, von dem aus Sie das Bad mit Dusche sowie den Heizungsraum mit angrenzendem Abstellraum erreichen. Ein praktischer Nebeneingang ist von außen mit einem Regenschutz versehen.

Vom großen gefliesten Wintergarten mit Ofen (Holzbefuerung) gelangen Sie direkt auf die sonnige

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Terrasse. Die Lage an der Südseite garantiert Ihnen wunderschöne Sonnenstunden und genießen Sie hier wunderbare Grillabende.

Ein weiteres Zimmer mit Teppich im EG kann als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder auch Arbeitszimmer genutzt werden.

Für die Wohnung im Obergeschoss befindet sich der separate Eingang ebenfalls im EG, zum "Hof" des Grundstücks gelegen. Der große, helle Flur hier ist mit einem neuen Vinyl-Boden (aus 2024) ausgelegt.

Hier befinden sich eine Garderobe und ein Gäste-WC (ebenfalls Vinyl aus 2024).

Die Treppe führt Sie in die 2. Wohneinheit im Obergeschoss.

Das geräumige und helle Wohnzimmer (Teppich) hat einen Zugang zum sonnigen Balkon. Daneben liegt die Küche (PVC-Boden) mit heller Front und funktionsfähigen Geräten, in der Sie wunderbar gemeinsam kochen und auch ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten haben.

Ein weiteres Zimmer können Sie als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Bad bietet genügend Platz und ist ausgestattet mit Doppel-Waschbecken, einer Badewanne, einer Dusche und einer Toilette.

Das Schlafzimmer (Teppich) mit Zugang zum Balkon ist über zwei Stufen zu erreichen. Es verfügt über elektrische Außenjalousien.

Der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Platz. Die Einbringung von Dämmung hier würde Ihnen mehr Komfort verschaffen.

Der Strom für die beiden Wohneinheiten kann getrennt abgerechnet werden.

Der sanierungsbedürftige Keller des Hauses lässt sich von außen begehen. Hier befinden sich 3 Räume.

Ein weiterer Kellerraum ist vom Flur der EG-Wohnung über eine Luke zu erreichen. Hier befinden sich jedoch lediglich die Anschlüsse.

Der Außenbereich bietet Ihnen viel Unterstellfläche. Eine große Garage mit zwei Toren bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und schützt diese vor der Witterung. Hier muss das Dach erneuert werden.

Ein weiterer Holz-Unterstand kann ebenfalls für ein Fahrzeug genutzt werden. Weitere PKW-Stellplätze sind im Freien vorhanden.

Fahrräder und Geräte finden Platz unter einem Dachunterstand und in einem abschließbaren Raum.

Die vorhandene Rasenfläche, die Terrasse und der Balkon laden zu entspannten Stunden in der Sonne ein.

Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich diese Immobilie zu einem individuellen Zuhause nach eigenen Wünschen gestalten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das erwartet Sie in diesem Haus:

Die Immobilie kann von einer großen Familie als Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Alternativ haben Sie auch die Möglichkeit, die zwei Wohneinheiten komplett zu trennen, um sie dann zu vermieten bzw. selbst zu nutzen. Separate Eingänge sind vorhanden. Der Strom kann für beide Wohnungen getrennt abgerechnet werden.

Erdgeschoss:

- 1. Wohnung
- Geräumiges Wohnzimmer mit Stäbchen-Parkett
- Küche mit Einbauküche (helle Fronten)
- 2 Zimmer, individuell nutzbar (als Schlaf-/Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer) Fernsehanschluss in einem Zimmer vorhanden
- großer Wintergarten mit Ofen und Zugang zur Terrasse (Südseite)
- Bad mit Dusche und Fenster (Einbau: 2011)
- 3 Flure mit Laminat und Fliesen
- Heizungsraum (Heizung aus 2020) mit kleinem Abstellraum (Wandregale)
- separate Haustür für Wohneinheit im EG
- 1 Flur mit neuem Vinylboden, Garderobe und Gäste-WC mit Haustür und Treppe zur Wohnung im OG

Obergeschoss:

- 2. Wohnung
- Wohnzimmer mit Teppich und Zugang zum großen Balkon (Süd- und Westseite)
- Küche mit Einbauküche (Herd: Ceranfeld, wenig genutzt/Kühlschrank und Geschirrspüler voll funktionsfähig)
- 2 Zimmer, individuell nutzbar, 1 davon mit Zugang zum Balkon
- Bad mit Doppel-Waschbecken, Dusche, Badewanne, Toilette
- Abstellraum
- Separate Haustür/Eingangsbereich über EG
- Fernsehanschluss im Wohnzimmer und beiden anderen Zimmern vorhanden

Keller:

- 1 Raum über Luke im Flur EG begehbar (nur für Anschlüsse)
- von außen begehbar: kleiner "Flur", 3 Räume
- der Keller ist sanierungsbedürftig (Feuchtigkeitsschäden vorhanden!)

Außenbereich:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **Solarthermie auf dem Dach (aus 2000)**
- **Terrasse, teilweise überdacht**
- **große Garage mit 2 Toren (2 bis 3 Fahrzeuge finden hier Platz)**
- **Holzunterstand (kann für weiteres Fahrzeug oder Sonstiges genutzt werden)**
- **Rasenfläche/ Garten**
- **weitere PKW-Stellplätze im Freien**
- **Unterstand mit Stellfläche**
- **Raum für Geräte und Fahrräder**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie eine Immobilie mit zwei Wohneinheiten und guter Lage in Himmelpforten suchen und diese gerne nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten, sind Sie hier genau an der richtigen Adresse!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte im E-Mail Schriftverkehr immer Ihre vollständigen Kontaktdaten (Rufnummer und Adresse) an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie mich gerne an:

***FALC Immobilien
-Silke Hammann-
Vertriebsleitung Immobilien***

Ihre Ansprechpartnerin: Silke Hammann

***Tel. 0160/ 975 021 63
silke.hammann@falcimmo.de***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

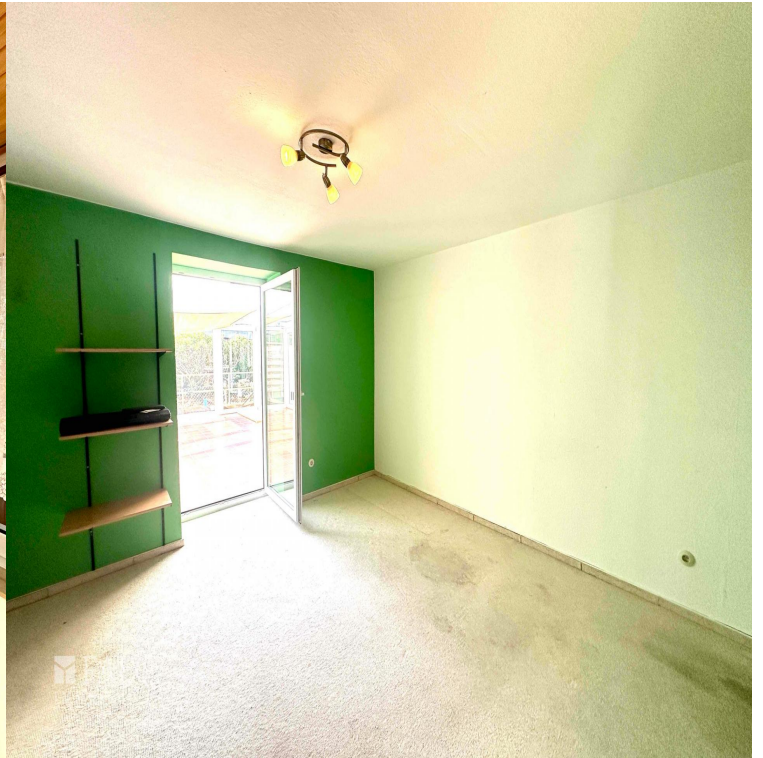
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)