



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SHa-63073

Gemütliches Einfamilienhaus in Top-Lage von Himmelpforten

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

299.000,00 €

3,57 % inklusive gesetzlicher 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	131,6 m²
Grundstücksfläche	1.001,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1968
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Kunststoff, Parkett
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.11.2035
Energiebedarf	302.3
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstellungsdatum	13.11.2025
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 ruhiger, bevorzugter Lage (Tempo-30-Zone) von Himmelpforten. Den Bahnhof von Himmelpforten sowie die Schulen und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Gehminuten.

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.

Die Lage des Hauses bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Anbindung. Insbesondere die Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen das tägliche Leben besonders komfortabel. Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete, wie z.B. der Himmelpfortener Wald sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Traumhaus in Himmelpforten! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet alles, was Sie für ein komfortables Zuhause benötigen.

Diese familienfreundliche Immobilie wurde im Jahr 1968 erbaut und laufend renoviert. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wartet darauf, von Ihnen persönlich gestaltet zu werden.

Die Lage in Himmelpforten verspricht Ruhe und Entspannung, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten profitieren. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Eine durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung des Wohnraums und schafft eine einladende Atmosphäre.

Es eignet sich perfekt für Sie und Ihre Familie. Paare finden hier Rückzugsorte fürs Homeoffice oder die Freizeitgestaltung.

Herzstück des Erdgeschosses ist die gemütliche und zeitlose Küche. Sie ist mit einer weißen

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

Einbauküche und einer kleinen Speisekammer ausgestattet. Von der Küche haben Sie direkten Zugang zum praktischen Hauswirtschaftsraum, der über eine Außentür zum Garten verfügt.

Der Wohn- und Esszimmerbereich mit seiner großen Fensterfront ist hell und großzügig. Er bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Markise. Diese lädt zu geselligen Grillabenden oder einer gemütlichen Tasse Kaffee ein.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist ausgestattet mit einem Waschbecken, einer Dusche und einer Toilette.

Ein Zimmer mit hübschem Stäbchenparkett, das derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über die Steintreppe gelangen Sie in das Obergeschoss.

Hier bieten Ihnen drei weitere helle Zimmer Platz für Ihre individuellen Wohnwünsche. Sie können Sie als Kinder- Schlaf- oder Gästezimmer oder auch als Büro nutzen. Das gemütliche Bad mit Dusche, Waschtisch und WC lässt Sie wunderbar in den Tag starten.

Das Haus ist (teil-)unterkellert. Neben dem großen Heizungsraum bieten hier drei Räume Abstellfläche und Stauraum .

Das pflegeleicht angelegte Grundstück lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende oder eine Spiellandschaft für Kinder. Bei der Grundstücksgröße von 1001 qm haben Sie genügend Platz für einen eigenen Gemüsegarten. Die Terrasse ist teilüberdacht und mit einer Markise ausgestattet. Pergolen bieten Ihnen Sichtschutz und Privatsphäre.

Eine Doppelgarage und mehrere Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Der daneben liegende Raum (im Nebengebäude mit Spitzboden) schützt Ihre Fahrräder und Gartengeräte vor der Witterung. Auch eine kleine Werkstatt kann hier bei Wunsch eingerichtet werden.

Ein 1995 gebauter Wintergarten zwischen Wohnhaus, Nebengebäude und Garage kann wunderbar als Hobby- und/oder Partyraum genutzt werden.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses wunderbare Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von dem Potenzial dieses Hauses überzeugen!

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 gut geschnittenen Einfamilienhaus:

Allgemein:

- **bevorzugte Lage in Bahnhofsnähe (Tempo-30-Zone)**
- **Wintergarten zwischen Haus, Nebengebäude und Garage (Baujahr ca. 1980): ideal als Hobby- oder Partyraum**
- **neue Gasheizung (10/2022) Kosten: ca. € 12.400,00**
- **neue Fenster im Erdgeschoss (2014), teilweise mit Außenjalousien**
- **neue Haustür und Nebeneingangstür (2005)**

Erdgeschoss:

- **helles Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur Terrasse (Laminat aus 2023)**
- **zeitlose helle Küche mit Einbauküche und kleiner Speisekammer (Fliesen)**
- **Hauswirtschaftsraum mit Außentür, Waschmaschinenanschlüssen, Waschbecken und Einbauschränken (Fliesen)**
- **Zimmer (Büro/ Schlafzimmer) zur individuellen Nutzung (Stäbchenparkett)**
- **Bad mit Dusche und WC, Modernisierung/Renovierung in 2012 (Fliesen)**

Obergeschoss:

- **Schlaf- oder Kinderzimmer(Laminat) mit kleinem sonnigen Balkon**
- **zwei verbundene Zimmer mit Durchgang (Laminat)**
- **Büro (Laminat)**
- **Bad mit Dusche, Modernisierung/Renovierung in 2010 (Fliesen)**

Kellergeschoss:

- **großer Heizungsraum mit viel Stauraum (Fliesen)**
- **drei weitere Räume z.B. Hobby- oder Abstellraum (Fliesen)**
- **großer Kellerflur mit zusätzlicher Abstellfläche (Fliesen)**

Außenanlagen:

- **massives Nebengebäude (Werkstatt, Hobby- oder Abstellraum)**
- **Wintergarten/ Hobby- oder Partyraum zur individuellen Nutzung**
- **Doppelgarage (Baujahr 1980)**
- **drei PKW-Außenstellplätze**
- **pflegeleichter Garten**
- **teilüberdachte, nicht einsehbare Terrasse mit Markise**

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

Sonstiges

Wenn Sie ein gut geschnittenes Einfamilienhaus in einer ruhigen und trotzdem relativ zentralen Wohnlage von Himmelpforten suchen, 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. Das Exposé wurde teilweise mit KI erstellt.

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 Stade
-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

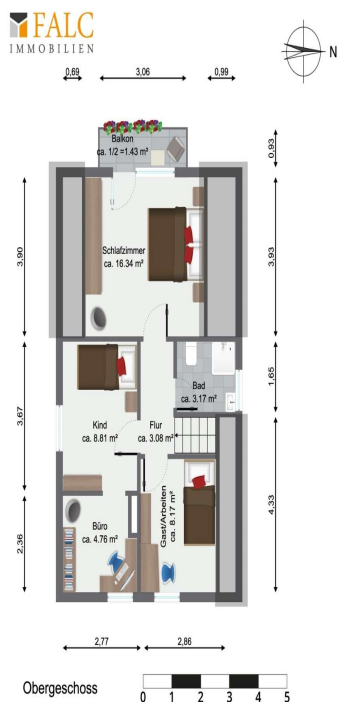
[Online ansehen](#)



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](#)