WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer FALC-SHa-68035*

# *Schöner Bungalow mit ausgebautem Wohnkeller in toller Lage von Stade*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***559.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *172,6 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *635,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *6,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *4,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *3,0* |
| *Anzahl Stellplätze* | *2,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Anzahl Terrassen* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1978* |
| *Zustand* | *Modernisiert* |
| *Letzte Modernisierung* | *2023* |
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *WG-Geeignet* | |
| *Bad* | *Dusche, Wanne, Fenster* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen, Laminat* |
| *Kamin* | |
| *Befeuerung* | *Gas* |
| *Stellplatzart* | *Garage, Außenstellplatz* |
| *Gartennutzung* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |
| *Abstellraum* | |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Bedarfsausweis* |
| *Gültig bis* | *14.04.2035* |
| *Energiebedarf* | *216,1* |
| *Energieträger* | *Gas* |
| *Energieeffizienzklasse* | *G* |
| *Ausstelldatum* | *15.04.2025* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Dieses geräumige Einfamilienhaus befindet sich in herrlicher Lage von Stade. Die "Barger Heide", ein wunderschönes Naturschutzgebiet, das zum Fahrradfahren und Spazierengehen einlädt, liegt quasi direkt vor der Haustür. Trotzdem ist man schnell im Zentrum von Stade. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe.***

***Die Hansestadt Stade liegt etwa 60 km westlich von Hamburg entfernt. Ein hübsches Städtchen mit einem eigenen Stadthafen, von dem die Elbe in ein paar Minuten mit dem Boot zu erreichen ist. Lassen Sie die Altstadt auf sich wirken. Traumhaft schöne Fachwerkhäuser und kleine Gassen laden zum Erkunden ein und auch ein Einkaufsbummel lässt, dank der vielen schönen Geschäfte und dem mittwochs und samstags stattfindenden Wochenmarkt, kaum Wünsche offen.***

***Stade verfügt des Weiteren über ein eigenes Kulturzentrum, ein großes Kino, mehrere Fitnessstudios und viele tolle Restaurants. Es gibt diverse Sportvereine, eine Volkshochschule, 2 Gymnasien, eine integrierte Gesamtschule, eine Waldorfschule, eine Haupt- und Realschule und diverse Kindergärten.***

***Die Städte Cuxhaven und Hamburg sind von Stade aus in direkter Verbindung mit der Bahn vom Stader Bahnhof aus erreichbar. Ins Alte Land sind es wenige Autominuten.***

***Dank der Autobahn 26, die sich von Stade bis Neu Wulmstorf erstreckt, ist man auch mit dem Auto zügig in Hamburg. Der Weiterbau der Autobahn bis nach Hamburg lässt nicht mehr allzu lang auf sich warten!***

***Im schönen Stade leben rund 50.000 Menschen der gesamte Landkreis Stade umfasst ca. 207.000 Einwohner.***

## *Objektbeschreibung*

***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stade!***
***Hier wartet ein wunderschöner Bungalow auf Sie!***

***Genießen Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Nähe zur Natur!***

***Sie sind auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause für Ihre Familie, das Ihnen im Innen-wie Außenbereich viel Platz zum Wohlfühlen bietet?***
***Dann machen Sie dieses charmante Objekt mit seiner einzigartigen Raumaufteilung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.***

***Dieses besondere Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren stetig modernisiert und bietet***

***Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 172,63 m². Dieses großzügige Zuhause bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt sechs Zimmern bietet dieses Objekt Platz zum Wohlfühlen für die ganze Familie. Bei Bedarf können Sie sich zwei Wohneinheiten einrichten, da der Wohnkeller über einen separaten Eingang und Küchenanschlüsse verfügt.***

***Als Mittelpunkt des Hauses fungiert der große und besondere Wohn- und Essbereich mit der Diele im Erdgeschoss. Er bietet eine ideale Voraussetzung für gesellige Abende oder familiäre Zusammenkünfte. Von der Diele gelangen Sie in ein großzügiges Wohnzimmer und gegenüberliegend in ein gemütliches Esszimmer. Der Ofen in der gemütlichen Diele sorgt an kalten Wintertagen für entspannte Stunden in kuscheliger Atmosphäre.***
***Die großflächigen, bodentiefen Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und einen tollen Blick in den pflegeleichten Garten. Einen natürlichen Sichtschutz bieten hier die hohen Hecken. Von der Diele aus gelangen Sie auch auf die wunderschöne überdachte Terrasse. Ein besonderes Highlight ist hier die Outdoor-Küche, die zur sonnigen Südseite liegt. Nutzen Sie diesen besonderen Ort für herrliche Grillabende oder einfach nur zum Erholen.***
***Die Küche im Erdgeschoss ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, bietet Ihnen viel Komfort und lädt zum Kochen und Genießen ein.***

***Ergänzt wird das Platzangebot im Erdgeschoss durch ein Badezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer Dusche, einer Badewanne und einem WC. Ein weiteres geräumiges Zimmer nutzen Sie ganz individuell als Schlaf- Gäste- Kinder- oder Arbeitszimmer. Der dort befindliche große Einbauschrank bietet viel Platz.***
***Ein Gäste-WC sowie eine praktische Garderobennische im Eingangsbereich komplettieren das Angebot im Erdgeschoss.***
***Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für eine angenehme Wärme.***

***Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Souterrain.***
***Der dortige große Flurbereich bietet viele Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich perfekt als Hobbyraum. Er verfügt über einen Ofen, der für Wärme und Gemütlichkeit sorgt.***
***Vier weitere Zimmer lassen sich ebenfalls ganz individuell nutzen. Drei davon haben große Fenster, die für viel Licht sorgen und so vergessen lassen, dass man sich im Untergeschoss befindet.***
***Das geschmackvolle Bad mit Fenster verfügt neben dem WC über eine bodentiefe Dusche mit Marmor-Fußboden und einen praktischen Waschtisch.***
***Zusätzlich finden Sie hier im Kellerbereich einen Vorratsraum, der ursprünglich als Küche genutzt wurde und somit über entsprechende Anschlüsse verfügt, sowie einen Heizungsraum mit Waschmaschinenanschlüssen und Regalen. Dieser bietet ausreichend Platz zum Trocknen Ihrer Wäsche.***
***Der Wohnkeller verfügt über einen eigenen Eingang und kann bei Bedarf als separate Wohnung genutzt werden.***

***Die Heizungsanlage des Hauses (Gas) wurde im Jahr 2023 erneuert.***

***Im Außenbereich können Sie sich über ein ca. 635 m² großes Grundstück freuen. Der pflegeleicht angelegte Garten mit seinen hohen Hecken, Steinbeeten und seiner überdachten Terrasse zur Südseite lädt zum Verweilen im Freien ein. Egal ob Sie die Sonne genießen oder Ihre gärtnerischen Fähigkeiten erproben möchten - hier werden alle Bedürfnisse erfüllt.***

***Eine Garage mit elektrischem Tor schützt Ihr Auto vor der Witterung und rundet das Angebot ab. Davor befindet sich ein weiterer PKW-Außenstellplatz.***

***Die Lage des Objekts im ruhigen Wohngebiet von Stade bietet Ihnen eine hervorragende Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch großzügige Grünflächen und eine familienfreundliche Infrastruktur aus. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu finden.***

***Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie Ihr neues Zuhause!***

## *Ausstattung*

***Das erwartet Sie in diesem besonderen Einfamilienhaus:***

***- eine neue Gas-Brennwerttherme (2023)***

***- eine neue Terrassenüberdachung (2023)***
***- eine komplett neue Elektrik (Sicherungen, Schaltschränke und Vorbereitung 22KW-Wallbox Garage) aus 2022***
***- eine PV-Anlage mit 6 Modulen und 2400Wp-Leistung***
***- helle Decken-Strahler in den meisten Räumen des Hauses***
***- Möglichkeit die Immobilie mit zwei Wohneinheiten zu nutzen***
***- Stauraum auf dem Spitzboden (nicht ausgebaut)***

***Erdgeschoss:***
***- Küche mit Einbauküche (inkl. Kaffee-Vollautomat) und neuer Abzugshaube aus 2024 (Fliesen)***
***- Wohnzimmer mit sehr großer Fensterfront und neuem Bodenbelag (Vinyl-Boden mit Korkdämmung), echter Steinwand und Zugang zur Terrasse***
***- Diele mit Ofen und Zugang zur Terrasse (Fliesen)***
***- gemütliches Esszimmer, direkt neben der Küche (Fliesen)***
***- weiteres Zimmer, individuell nutzbar, mit großem Einbauschrank***
***- Bad mit WC, Dusche und Badewanne (Fliesen)***
***- Gäste-WC (Fliesen)***
***- Garderobennische Flur (Fliesen)***
***- komplettes EG verfügt über eine Fußbodenheizung***

***Kellergeschoss:***
***- großer Flurbereich mit Ofen, individuell zu nutzen (Fliesen)***
***- neu renoviertes (Schlaf-)Zimmer mit neuem Fenster, neuem Heizungskörper, neuem Fußboden, neuer Decke und Wänden***
***(Vinylboden)***
***- drei weitere Zimmer, individuell nutzbar, mit viel Licht durch große Fenster (Laminat)***
***- hübsches Bad mit Fenster: Waschtisch, WC und bodengleicher Dusche mit Marmor-Fußboden (Fliesen)***
***- Vorratsraum mit Küchenanschlüssen (Fliesen)***
***- Heizungsraum mit Schiebetür, Waschmaschinenanschlüssen, Regalen und Platz für Wäscheständer (zum Trocknen)***
***- separater Eingang***

***Außenbereich:***
***- Terrasse zur Südseite mit Überdachung (2023), Outdoor-Küche und ein individuell gefertigter, großer Esstisch können übernommen***
***werden***
***- komplette Umzäunung des Grundstückes***
***- neue Überdachung im Garten für Holz und Gartengeräte***
***- Garage mit elektrischem Tor***
***- pflegeleichter Garten mit hohen Hecken***

***- neu und pflegeleicht gestalteter Vorgarten***

## *Sonstiges*

***Wenn Sie eine großzügige Immobilie mit pflegeleichtem Grundstück in wunderbarer Lage in Stade 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.***

***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***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

LesMILLS

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé
FALC
FINANCE
Finanzierung berechnen

FALC
IMMOBILIEN
N
13,24
8,01
4,39
4,00
1,51
2,76
Wohnzimmer
ca. 40.13 m²
Büro
ca. 17.58 m²
Flur
ca. 4.17 m²
Bad
ca. 7.81 m²
Diele
ca. 26.66 m²
Bad
ca. 1.75 m²
überdachte Terrasse
Gard.
ca. 1.75 m²
Garage
ca. 23.44 m²
Essen
ca. 13.37 m²
Eingang
ca. 5.52 m²
Küche
ca. 9.34 m²
5,74
13,99
3,64
4,43
6,16
2,12
4,01
3,39
2,73
11,30

FALC
IMMOBILIEN
N
13,24
3,14
4,75
4,39
3,33
6,28
2,76
Büro
ca. 15.71 m²
Kind
ca. 18.49 m²
Gäste
ca. 17.03 m²
Flur
ca. 8.91 m²
Bad
ca. 6.58 m²
Hobby
ca. 9.10 m²
Arbeiten
ca. 11.39 m²
Heizung
HWR
5,44
13,99
3,96
3,96
13,99
4,01
3,39
2,73
11,15