



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Neuwertige Stadtvilla als Familienoase: Wohlfühlen in Elbnähe



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHE_533	<b>Datum:</b>	26.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Ort:</b>	21683 Stade / Bützfleth	<b>Wohnfläche:</b>	172,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	32,03 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	647,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

**Provision:** 3,57 % inkl. MwSt.

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Gas, Solar

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Niklas Siemer	<b>Straße:</b>	Waitzstraße 27
<b>Ort:</b>	22607 Hamburg	<b>Telefon:</b>	+49 151 745 00 237
<b>E-Mail:</b>	niklas.siemer@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

In der begehrten Wohngegend von Stade, also in der idyllischen Ortschaft Bützfleth, erwartet Sie eine außergewöhnliche Gelegenheit:

Eine neuwertige Stadtvilla, die höchsten Wohnkomfort mit einem durchdachten und ansprechenden Design vereint!

Diese Stadtvilla, erbaut im Jahr 2013, präsentiert sich in einem makellosen Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 173 Quadratmetern auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 647 Quadratmetern. Die hochwertige Ausstattung macht dieses Anwesen zu einem wahren Juwel für eine Familie.

Das Erdgeschoss ist nahezu barrierefrei (behindertengerecht) gestaltet und besticht durch ein offenes Raumkonzept, das Wohnen und Essen harmonisch vereint. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Eine moderne Einbauküche mit einer Life-Cooking-Platte, ein Gäste-WC mit Dusche, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum (HWR) und ein Arbeits-/Gästezimmer stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Der direkte Zugang zur Garage durch den HWR komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss. Hier finden Sie einen geschützten Stellplatz sowie zusätzlichen Platz für ein Motorrad. Die Auffahrt bietet Ihnen zudem zwei weitere Parkmöglichkeiten.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss (ohne Dachschrägen). Hier erwarten Sie zwei großzügige Kinderzimmer, ein komfortables Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Eine Gaszentralheizung mit Solaranlage sorgt für wohlige Wärme, während eine Fußbodenheizung im gesamten Haus für angenehme Behaglichkeit sorgt. Elektrische Rollläden an den dreifachverglasten Kunststofffenstern bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Der Außenbereich beeindruckt mit einem gepflegten Garten, einer überdachten Terrasse und einem modernen Gartenhaus. Eine großzügige Garage mit elektrischem Garagentor bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Die Lage dieses Anwesens ist ideal für Familien: Fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen Sie bequem den Dorfkern von Bützfleth, wo alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden sind. Die historische Altstadt von Stade ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zur Hansestadt Hamburg machen dieses Objekt zu einem begehrten Wohnort für anspruchsvolle Familien.

Der Energieausweis ist per 26.01.2021 abgelaufen. Die Endenergiebedarfsklasse wurde der Kategorie "A" zugeordnet. Zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität liegen vor. Ein neuer Energieausweis wurde bereits nachweislich beantragt.

Weitere Informationen und Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage!

## Lage:

---

Inmitten der malerischen Kulisse des beschaulichen Stader Ortsteils Bützfleth erwartet Sie eine Idylle, die Wohnen zu einem harmonischen Erlebnis macht. Die Ortschaft liegt nur etwa 6 Kilometer nördlich des pulsierenden Stadtzentrums von Stade und befindet sich unmittelbar an den Ufern der majestätischen Elbe. Die Nachbarschaft präsentiert sich freundlich und familiär, ideal für ein harmonisches Zuhause

Mit seinen ca. 4.800 Einwohnern bietet Bützfleth eine lebendige Gemeinschaft und den perfekten Rückzugsort für Familien, die das ruhige Landleben sowie gesunde regionale Produkte und Luft genießen möchten.

Im Herzen der Ortschaft finden Sie alles, was Sie für eine komfortable Grundversorgung benötigen, bequem zu Fuß erreichbar. Ein fußläufig erreichbarer Supermarkt und ein Discounter decken Ihren täglichen Bedarf an Lebensmitteln ab, während mehrere Ärzte und Apotheken für Ihre medizinische Betreuung sorgen. Auch finanzielle Angelegenheiten sind dank einer Sparkasse und einer Postfiliale problemlos zu erledigen.

Für junge Familien finden Sie hier optimale Bedingungen: Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Freizeitmöglichkeiten lassen zudem keine Wünsche offen: Ein beheiztes Freibad lädt zum Schwimmen ein, während der örtliche Sportverein, der TuSV Bützfleth e.V., ein breites Spektrum an sportlichen Aktivitäten bietet. Der nahegelegene Strand hinter dem Deich bietet zudem Erholung und Entspannung in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Für ausgedehnte Shoppingtouren und weitere Unternehmungen erreichen Sie das historische Stadtzentrum von Stade in nur etwa 10 Minuten mit dem Auto. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem regelmäßige Busverbindungen nach Stade.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahn A26 und zwei Bundesstraßen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit. Die Metropole Hamburg ist nur etwa 50 Kilometer entfernt und in weniger als einer Stunde Fahrzeit zu erreichen.

Willkommen in Bützfleth – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Ausstattung:

---

- Erdgeschoss nahezu barrierefrei (behindertengerecht)
- Offene Einbauküche mit Life-Cooking-Platte
- Gaszentralheizung mit Solaranlage
- Große Garage mit elektrischem Toröffner
- Fußbodenheizung (im ganzen Haus)
- Elektrische Rollläden
- Gepflegter Garten mit überdachter Terrasse und Gartenhaus
- Glasfaserinternet
- Pfahlgründung Fundamente

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Benjamin Pehmöller unter der Mobilfunknummer 0151 745 00 237 oder der E-Mail-Adresse [niklas.siemer@kensington-international.com](mailto:niklas.siemer@kensington-international.com) gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

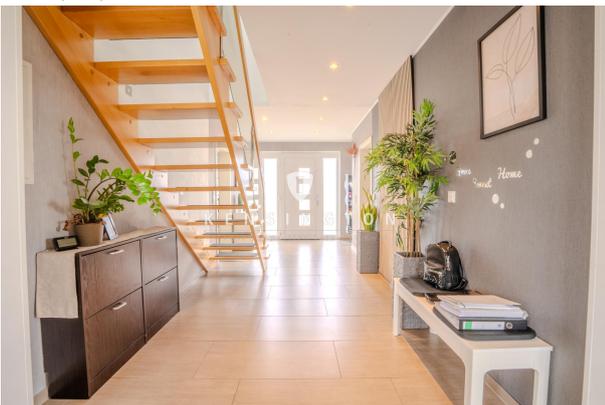
GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

## Bilder

---

Flur (EG)



Küche (EG)



Bad (OG)



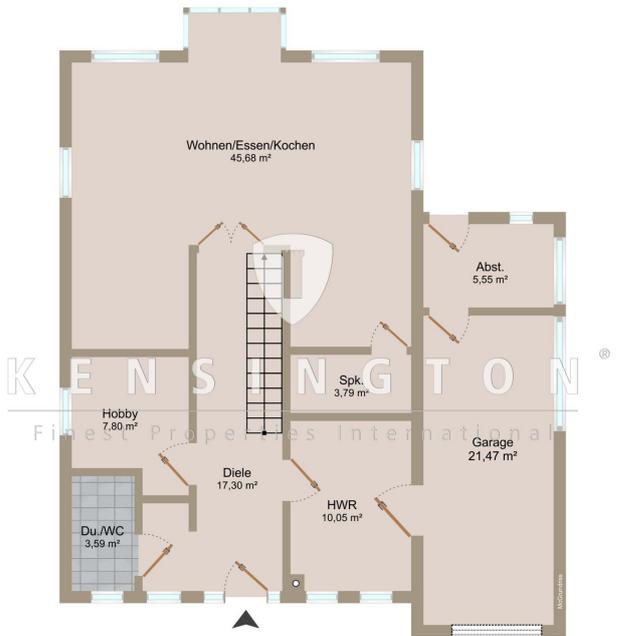
Kinderzimmer 1 (OG)



Garten



Grundriss EG



Grundriss OG

