

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stade

### Großzügiges 1-2 Familienhaus in wunderschöner Lage am Schwarzen Berg



Objekt-Nr. OM-418550

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:  
J. D.

21682 Stade  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	840,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	227,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und charmante Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1992 errichtet und im Jahr 2020 umfassend modernisiert. Das Haus präsentiert sich heute in einem modernen und sehr guten Zustand – ideal für Familien, die Wert auf großzügliches Wohnen und Rückzugsmöglichkeiten, etwa für Home-Office und Hobbies, legen.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 226,97 m<sup>2</sup> (Berechnung nach DIN-Wohnfläche im Mai 1991) verteilt sich auf 125,13 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 101,84 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Da die Immobilie ursprünglich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet wurde, kann sie auch ohne Weiteres als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Daneben ist das Haus für Kapitalanleger interessant. Es könnten nach kleinen baulichen Maßnahmen zwei Wohneinheiten vermietet werden.

Sie betreten das Haus über eine im Jahr 2020 eingebaute, energetisch auf dem neuesten Stand befindliche weiße Haustür aus Holz mit Glaselementen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick in die Schwingewiesen bietet viel Raum für Ihre Einrichtungsziele. In der kalten Jahreszeit können Sie sich mit dem Kaminofen, der auch offen betrieben werden darf, eine behagliche Atmosphäre schaffen.

Vom Wohnzimmer und von dem als Büro genutzten Raum aus können Sie bequem einen großen Balkon mit östlicher Ausrichtung erreichen. Dort können Sie in wunderschöner Umgebung Ihr Frühstück einnehmen und die Blicke zu dem terrassenartig angelegten Nutzgarten und dem Gartenteich schweifen lassen.

Das Wohnzimmer ist mit einer schönen doppelflügeligen Tür mit der geräumigen und modernen Küche verbunden.

Im Sommer bietet Ihnen der von der Küche und dem Wohnzimmer aus erreichbare, überdachte Freisitz mit Süd-West-Ausrichtung eine ideale Möglichkeit mit Familie und Freunden gemütlich - auch bei warmen Sommerregen - das Leben mit Blick in den herrlichen Garten bis in die späten Abendstunden zu genießen oder den Kindern beim Spielen zuzuschauen.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein im Jahr 2020 komplett saniertes Gäste-WC, ein Abstellraum und ein teil-saniertes Vollbad. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das als weiteres Büro, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Obergeschoß verfügt über eine ca. 11,55 m<sup>2</sup> Loggia mit Süd-West-Ausrichtung, die mit seitlichen Blick auf die Schwingewiesen und direktem Blick auf den Schwarzen Berg zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier erwarten Sie ein lichtdurchflutes und sehr großzügliches Schlafzimmer, ein im Jahr 2020 hochwertig erneuertes Duschbad mit angrenzendem, separatem WC, 3 weitere Zimmer, die ideal als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können, sowie ein Abstellraum mit Tageslicht. Im Obergeschoß ist mit Ausnahme der Sanitärräume Echtholzparkett verlegt. Das Obergeschoß bietet aufgrund der erhöhten Lage der Immobilie einen schönen Blick in die Schwingewiesen und auf die Stadt. Zu Silvester kann man ideal das Feuerwerk in der Stadt bestaunen.

Der teilweise beheizbare Keller bietet auf einer Fläche von ca. 94,38 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Werkzeug, Gartenmöbel, Wäsche und Hobbies. Der Keller ist von außen ebenerdig zugänglich und durch Fenster hell und freundlich.

Die sehr gepflegte Außenanlage überzeugt durch eine liebevolle Gestaltung, die die Herzen von Gartenfreunden höher schlagen lässt. Im Garten finden Sie zahlreiche Obstbäume, Beerensträucher, fulminant blühende Rosen (-bögen) und Staudenbeete. Am - für Kinder sicher eingezäunten - Gartenteich können Sie auf dem angrenzenden Holzdeck ein gutes Buch lesen oder einfach die Seele baumeln lassen. Auf der Rasenfläche befindet sich eine Schaukel und ein kleiner Sandkasten. Es wäre außerdem noch Platz für ein Trampolin oder einen Aufstellpool.

Ihren Pkw können Sie in einem schönen Carport mit angrenzendem Abstellraum abstellen.

## Ausstattung

Im Vorflur, Flur, Abstellraum und in einem als Büro genutzten Raum wurde 2020 ein neuer Fußboden aus Massivholz (Pitch Pine) verlegt, der optisch hervorragend mit dem bereits zuvor verlegten Massivholzboden (ebenfalls Pitch Pine) im Wohnzimmer harmoniert und eine zeitlose Eleganz und Gemütlichkeit ausstrahlt.

Im Jahr 2020 wurde eine hochwertige Küche des Herstellers Schüller im Landhausstil mit modernen Elektrogeräten des Herstellers Neff (u. a. Backofen mit Dampfgarfunktion, 5-flächiges Flex-Induktionskochfeld, großer Kühlschrank mit zwei Null-Grad-Zonen) eingebaut. Eine massive Arbeitsplatte aus Eiche und eine Keramikspüle von Villeroy & Boch unterstreichen die besondere Behaglichkeit und Wertigkeit der Küche. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen mit Familie und Freunde ein.

Im Keller befindet sich die im Jahr 2020 eingegebauten hochmoderne Gas-Brennwertheizung Vitodens 300-W des Herstellers Viessmann, die mit einem 750 Liter fassenden Pufferspeicher ergänzt wurde. Bei Sonnenschein kann dank der zugleich im Jahr 2020 installierten ca. 10 m<sup>2</sup> großen Solarthermieanlage der Energieverbrauch erheblich gesenkt werden. Von April bis Oktober bewegt sich der Gasverbrauch daher auf sehr niedrigem Niveau. Im Zuge der Heizungserneuerung wurde auch ein hydraulischer Abgleich vorgenommen.

Das Haus verfügt über einen Glasfaser- und Kabelanschluss.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das im Jahr 2020 modernisierte Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Stade, einer historischen Hansestadt in der Metropolregion Hamburg.

Eingebettet in die idyllische und bezaubernde Natur liegt dieses Haus in greifbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Schwingewiesen, dem Schwarzen Berg und dem Horstsee. Die Schwingewiesen, der Schwarze Berg und der Horstsee bieten Ruhe und ein grünes Umfeld, das Seinesgleichen in Stade sucht. Naherholung und eine gute Anbindung in die Stadt oder nach Hamburg per Bahn oder Auto sind gegeben.

Die Lage der Immobilie ist für Familien aufgrund der jungen und kinderreichen Nachbarschaft ideal. Dank der einzigartigen Sackgassenlage in einer Spielstraße können Kinder hier ohne Weiteres noch auf der Straße spielen und im Winter Schlitten fahren. Die Nachbarschaft besticht durch ein harmonisches Miteinander und sehr gepflegte Grundstücke.

Zugleich lässt die sehr gute Infrastruktur keine Wünsche offen: Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Sportstätten sind schnell erreichbar.

Die historische Altstadt von Stade bietet eine perfekte Kombination aus Tradition und Moderne. In nur wenigen Minuten erreichen Sie per Auto oder Fahrrad das historische Zentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und einer Vielzahl kultureller Angebote. Außerdem ist das Elbe-Klinikum Stade in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof mit S-Bahn und Regionalzug nach Hamburg ist in wenigen Minuten zu erreichen, sodass die Immobilie auch für Pendler sehr interessant ist. Dies gilt insbesondere auch wegen der demnächst zu erwartenden Fertigstellung der A 26 von Stade nach Hamburg.

Die Nähe zum Alten Land und der Nordsee bieten außerdem vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Aktivitäten.

Insgesamt ist die Immobilie ein idealer Wohnort für alle, die stadtnah, aber dennoch im Grünen leben wollen.

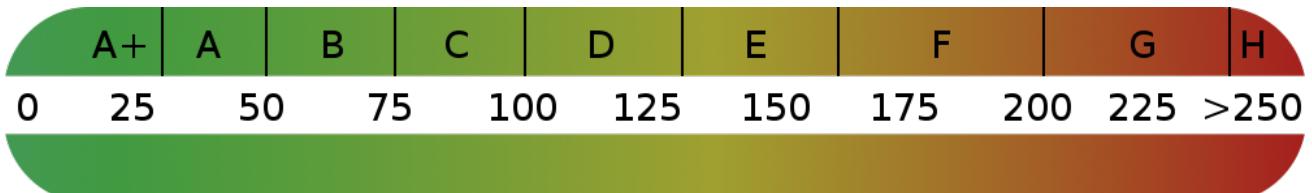
Überzeugen Sie sich selbst von dem hohen Wohnkomfort dieser Immobilie in der Nähe zu den Schwingewiesen und in unmittelbarer Nähe des Elbe-Klinikums Stade. Die Immobilie vereint eine sehr begehrte Lage in Stade mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um Ihr zukünftiges Zuhause kennenzulernen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



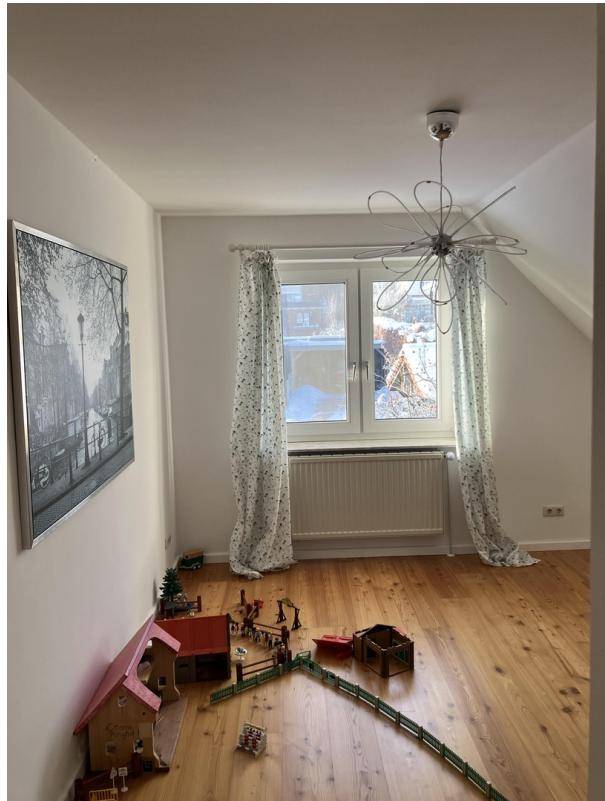
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



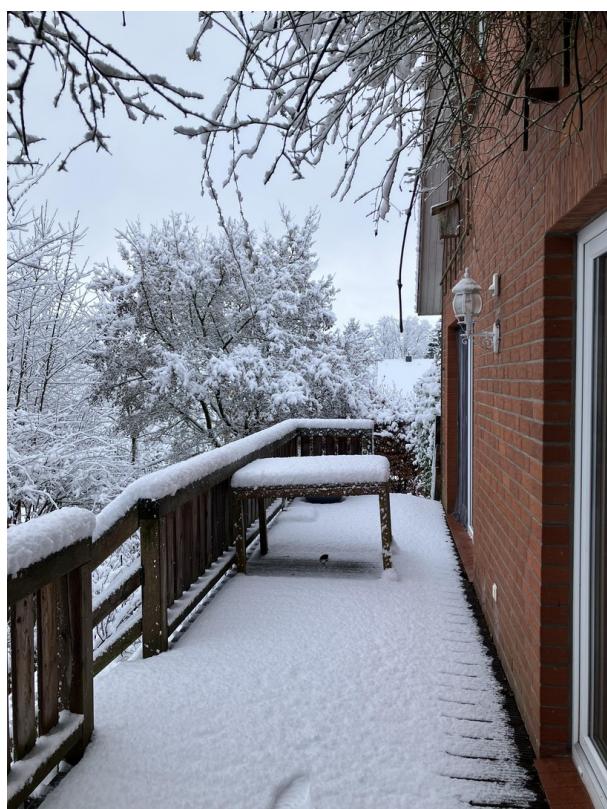
# Exposé - Galerie



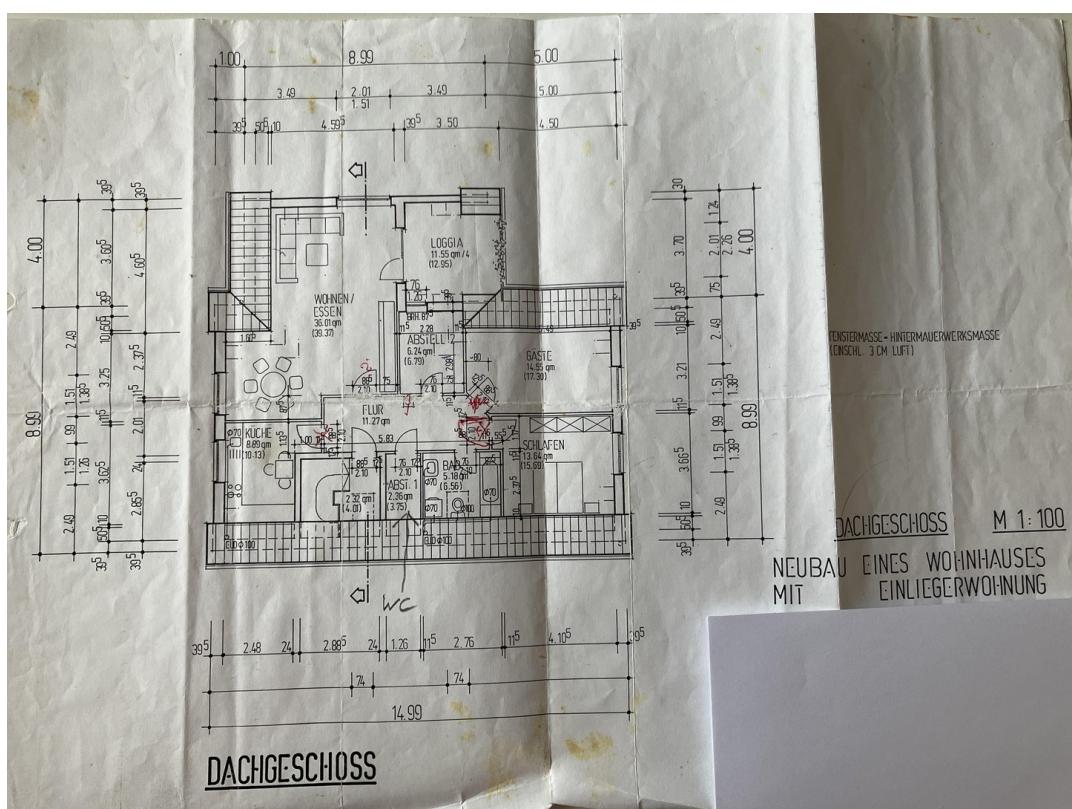
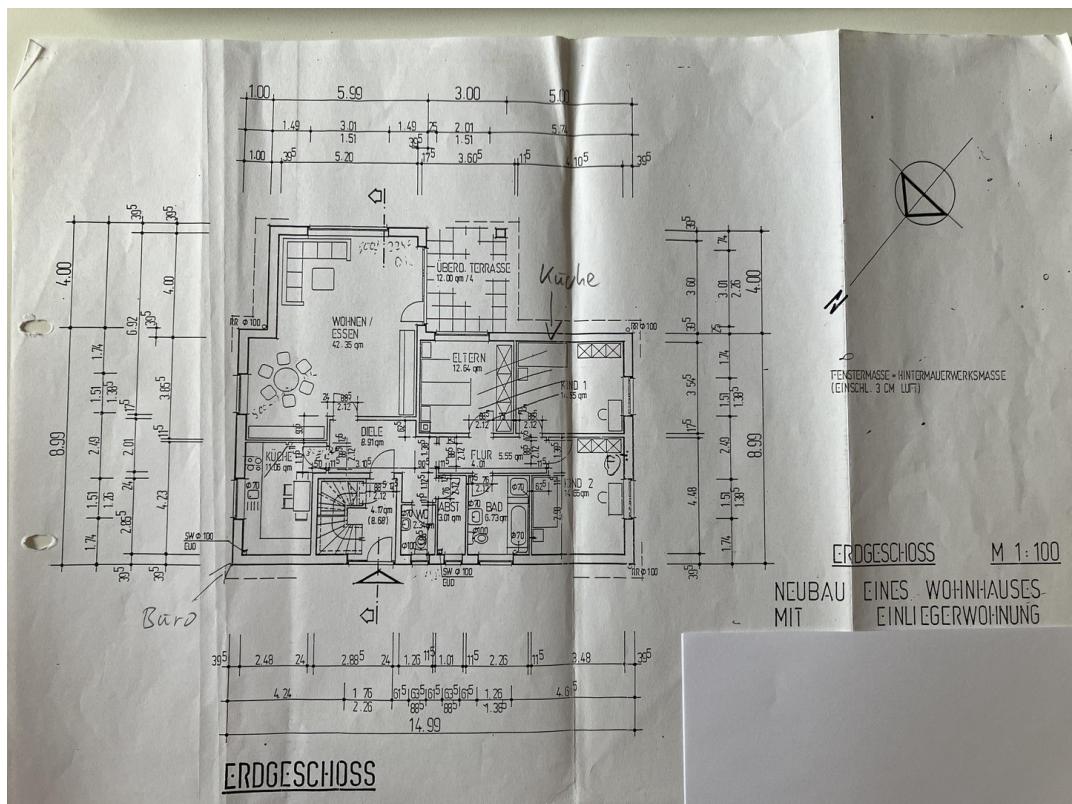
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

