

Fredenbeck

# Reserviert! Zweifamilienhaus am Naturschutzgebiet

CODE DU BIEN: 24240041

**RESERVIERT**

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.190 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24240041
Surface habitable	ca. 207 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	221.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.12.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



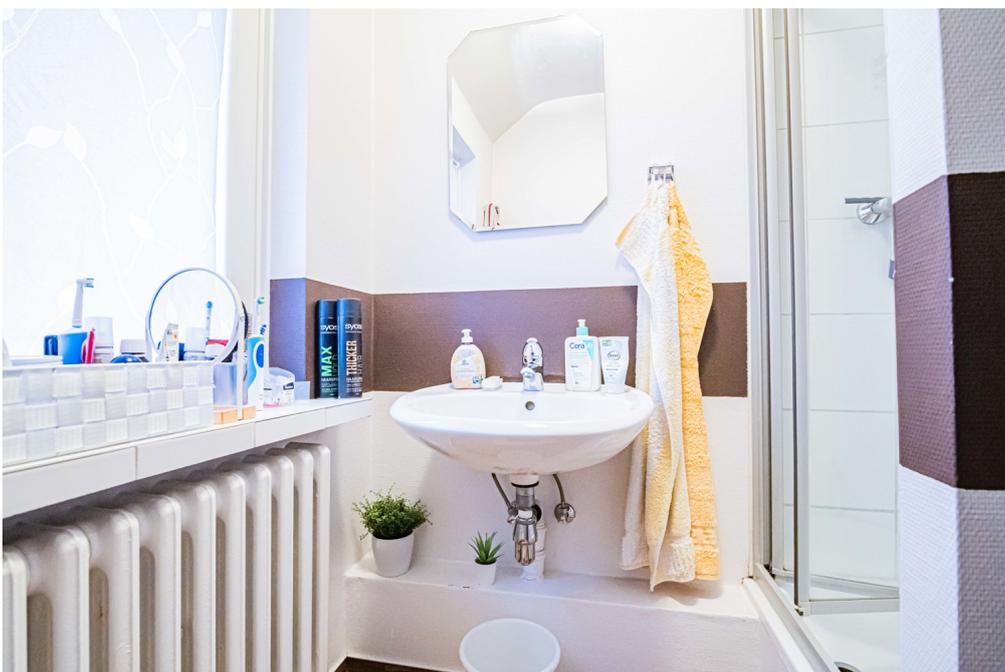
CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1962, das zuletzt 2023 modernisiert wurde. Dieses großzügige Anwesen bietet eine Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über ein weitläufiges Grundstück von ca. 1190 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst neun Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, und eignet sich ideal für große Familien oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die Privatsphäre und Flexibilität ermöglichen. Die erste Wohneinheit besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer voll ausgestatteten Einbauküche und einem Wannenbad. Das Obergeschoss bietet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei Zimmer, sowie ein Duschbad.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist der 1988 errichtete Anbau, der barrierefrei gestaltet ist und zusätzlichen Wohnraum bietet. Hier finden sich eine Einbauküche, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Abstellraum, ein Schlafzimmer sowie das barrierefreie Duschbad. Das Haupthaus ist vollständig unterkellert und verfügt über zahlreiche Abstellflächen, die vielseitig genutzt werden können. Neben der Garage stehen ein Carport und weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten.

Das Haus wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. 2023 wurde eine Kerndämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz installiert. Drei Fenster wurden bereits 2015 erneuert, während die Rollläden 2004 modernisiert wurden. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2003 und sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses.

Ein gepflegter Garten umgibt das Haus und lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Das zusätzliche Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte oder kann als Abstellraum genutzt werden. Eine Markise auf der Terrasse sorgt für eine angenehme Beschattung an sonnigen Tagen.

Die Immobilie bietet eine ruhige und naturnahe Lage direkt am Rande eines Naturschutzgebiets. Diese attraktive Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen. Dennoch ist eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur gewährleistet, sodass Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell zu

erreichen sind.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, und lassen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck

## Détails des commodités

- Vollunterkellertes Haupthaus
- Barrierefreier Anbau
- Rollläden
- Gartenhaus
- Garage
- Zwei Einbauküchen
- Markise
- Öl-Zentralheizung
- Zwei separate Wohneinheiten
- Großzügiges Grundstück
- Zwei Terrassen
- Carport
- PKW-Stellplatz
- Zwei Duschbäder & Wannenbad
- Lage am Naturschutzgebiet

**CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Tout sur l'emplacement

Fredenbeck ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Stade in Niedersachsen und zählt knapp 6.000 Einwohner. Zwischen Hamburg und Bremen liegt Fredenbeck in einer ländlich geprägten Region auf der Stader Geest.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Fredenbeck direkt am Rande des Naturschutzgebietes. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie eine Grund- und weiterführende Schule sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist man innerhalb von einer bis anderthalb Stunden in Bremen, Bremerhaven, Cuxhaven und Hamburg.

**CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 221.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 24240041 - 21717 Fredenbeck**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

---

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)