

**Dollern "PLATZ FÜR INNEN UND AUSSEN FÜR DIE GANZE
FAMILIE IN BELIEBTER LAGE"**

MAKE A WISH...



**Angebot: 2028 | EFH-ZFH
Im Haselbusch 10
21739 Dollern**

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Seite: 1

EXPOSE

Eckdaten

Wohnfläche / Zimmer	115,00 m² / 4
Nutzfläche / Keller	45,00 m²
Grundstücksfläche	762,00 m²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Terrasse	Ja
Geschosse	1
Frei ab	01.10.2022
Baujahr	1977
Stellplatz / Garage	1 / 1
Kaufpreis	449.000,00 EUR
Befuerung	Gas

Provision

Käuferprovision 2,98 % inkl. 19% MwSt.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 2,98 % einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar am Tage der Urkunde. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner

Hauszeit Immobilien
Sascha Ligensa
ligensa@haus-zeit.com
Mobil: 0176-73532226
Tel.: 04141-7764063

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com

Lage

Die Gemeinde Dollern, mit über 2.000 Einwohnern ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Horneburg im Landkreis Stade. Die Bundesstraße 73 führt durch Dollern und die Landstraße 75 durch das 'Alte Land' an die Elbe. Eine S-Bahn Verbindung besteht in Richtung Hamburg und Stade. Es gibt einen Kindergarten (10 Gehminuten) und eine zweizügige Grundschule (10 Gehminuten). Weiterführende Schulen befinden sich in Horneburg (10 Fahrminuten) und Stade (12 Km). Eine Zweifachturnhalle, ein Sportplatz, ein Tennisplatz und eine Schießanlage bieten vielfache sportliche Möglichkeiten für die Bürger. Einrichtungen der Grundversorgung, wie eine Lebensmittelmarkt, Bankfilialen, Arzt, Zahnarzt und eine Apotheke sind ebenfalls vorhanden. Daneben ist ein großes Möbel, Einrichtungs- und Modehaus (8 Gehminuten) von wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde. Nach Hamburg gelangen Sie mit dem Auto in ca. 50 Minuten, oder mit dem Öffentlichen Nahverkehr (HVV).

Objektbeschreibung

Dieses Haus liegt in einer Sackgasse einer familienfreundlichen Umgebung im Herzen von Dollern. Über das Erdgeschoss verteilt sich ein Windfang mit angrenzendem Flur, der mit allen weiteren Räumen verbunden ist. Eine moderne Küche mit neuwertiger Küchenzeile, einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum durch den Sie auch zum Keller gelangen. Das geräumige Wohn und Esszimmer mit Bodentiefen Fenstern und einem Kaminofen, ist nicht nur ein Ort den Sie durch seine Verbindung zur Terrasse und Garten im Sommer als Hausmittelpunkt nutzen, er lädt auch an winterlichen Tagen durch seine großzügigen Fensterfronten zum Verweilen ein. Der Kaminofen spendet Ihnen zusätzlich die wärmende Atmosphäre. Ein modernes Badezimmer mit Wanne, Bidet und einer barrierefreien Dusche wurde im Zuge einer Modernisierung vergrößert und erneuert. Das Elternschlafzimmer gibt Ihnen durch die Lage zum Garten, die Ruhe zum Schlafen. Zwei weitere Zimmer können als Kinderzimmer genutzt werden. Im Kellergeschoss habe Sie einen Waschraum mit Lagerfläche, den Heizungsraum und einen Werkraum. Die Außenanlage teilt sich in einem gepflegten Garten mit Teichanlage, einem Gartenhaus, ein Holzlager und einer Terrasse mit Markise auf. Seit 2007 wurde das Objekt stets renoviert und modernisiert. Eine Garage und ein PKW-Stellplatz runden dieses Objekt ab. Sollten Sie sich in diesem Objekt widerspiegeln warten Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Ausstattung

ERDGESCHOSS

- Flur
- Diele
- Wohn und Esszimmer
- Küche mit moderner EBK
- Gäste-WC
- 2 Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer
- modernes Vollbad (Barrierefreie)
- HWR
- Kaminofen
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden (teilweise Elektrisch)
- zweischaliges Mauerwerk (Isoliert)
Einblasdämmung (Perlite)

Keller

- Wasch und Abstellraum
- Heizungsraum (Heizung/Gas Bj. 2008)
- Werkraum
- Hauszugang

Außenbereich

- gepflegter Garten
- PKW Stellplatz
- Garage
- Terrasse
- Gartenhaus
- Holzlager
- Gartenteich

Sonstiges

Hinweis: Wir weisen höflich darauf hin, dass die hier gemachten Angaben ausschließlich auf den uns vom Eigentümer übermittelten Unterlagen und Daten basieren. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Das Angebot ist freibleibend. Forderungen und Irrtümer vorbehalten.

Energieausweis: Bedarfsausweis vom 22.01.2022
Endenergieverbrauch Wärme: 177,1 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser
Wesentliche Energieträger Heizung: Erdgas
Baujahr: 2008

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com



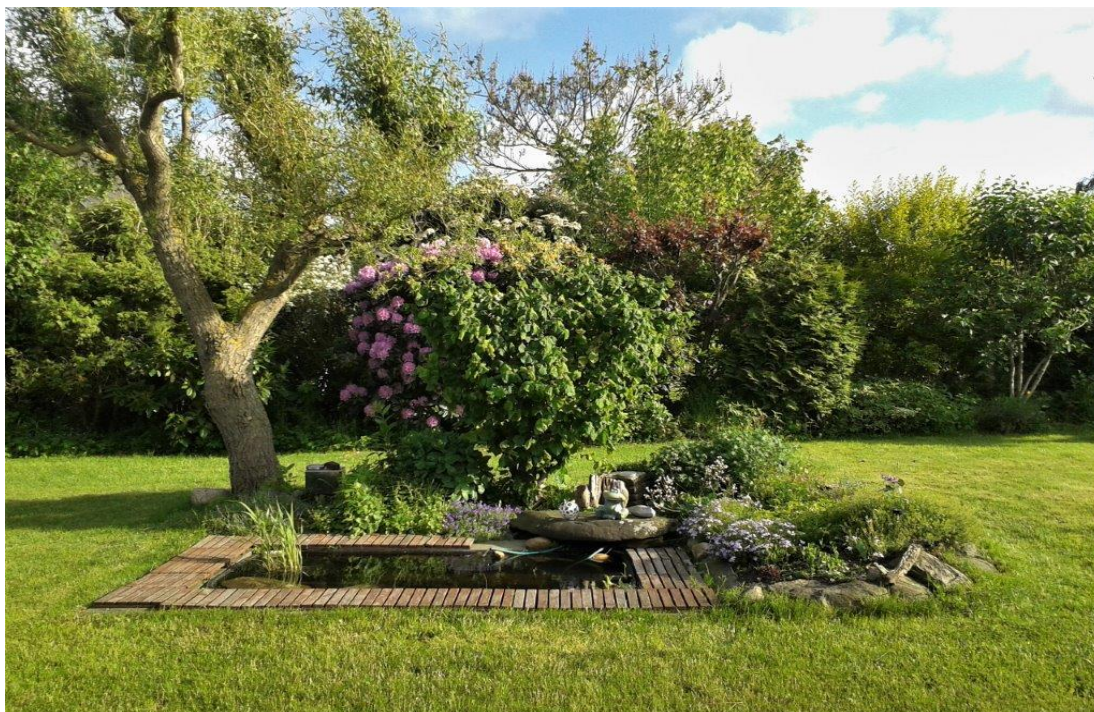
Garage



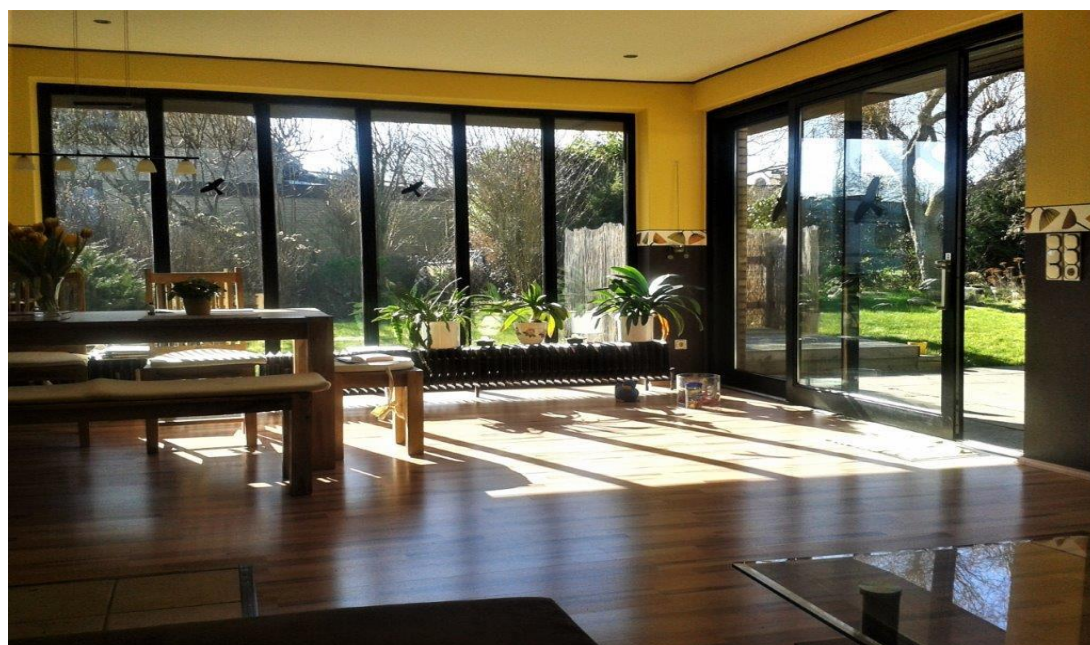
Gartenansicht

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



Gartenteich



Essbereich

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Seite: 6

EXPOSE



Wohnzimmer



Küche

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Seite: 7

EXPOSE



Badezimmer



Badezimmer

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com



Windfang



Schlafzimmer

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



Straßenansicht



Stellplatz

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



Rückansicht



Holzlager

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



Heizung



Waschküche

HAUSZEIT IMMOBILIEN

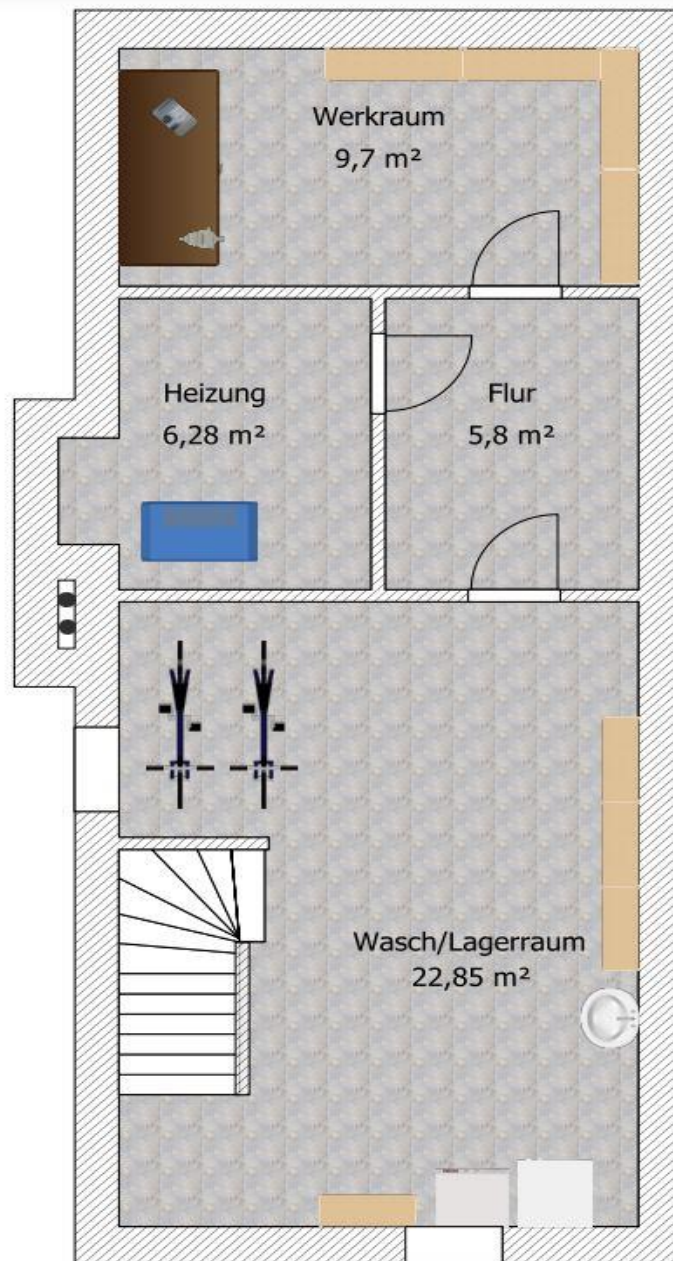
Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



Grundriss Erdgeschoss

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
 Telefon: 04141 / 77 64 063
 Mobil: 0176 / 73 53 2226
 kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com



Grundriss Keller

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zeit.com | www.haus-zeit.com

Notizen

Ihr Profi für Finanzierung

 <p>!! SIE BRAUCHEN EINE FINANZIERUNG !! WIR BERATEN SIE</p>	<p>finanzierungsGalerie Nord GmbH Frau Sarah Carstensen Ballindamm 6 20095 Hamburg Tel.: 040 – 8819089-17 Email: carstensen@finanzierungsgalerie.de</p>
---	---

HAUSZEIT IMMOBILIEN

Stralsunder Straße 20, 21680 Stade
Telefon: 04141 / 77 64 063
Mobil: 0176 / 73 53 2226
kontakt@haus-zei.com | www.haus-zeit.com