

# Familienfreundliches Reihenhaus mit lichtdurchfluteten Räumen und Garten

21709 Himmelpforten, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt-ID: 1281



Wohnfläche ca.: **125,36 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis: **229.000 EUR**



## Familienfreundliches Reihenhaus mit lichtdurchfluteten Räumen und Garten

Objekt-ID	1281
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	21709 Himmelpforten
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	125,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	125,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2008
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Verfügbar ab	Nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Kein Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. (Käuferprovision)
X-fache Miete	23,43
Kaufpreis	229.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Reihenhaus wurde in 2008 errichtet. Die hier angebotene linke Einheit, mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, aufgeteilt auf zwei Etagen.

Beim Betreten des Reihenendhauses gelangen Sie in den freundlichen Eingangsflur (ca. 7 m<sup>2</sup>). Rechterhand befindet sich ein Gäste-WC mit Tageslicht (ca. 3 m<sup>2</sup>), während auf der linken Seite ein praktischer Abstellraum (ca. 6 m<sup>2</sup>) Platz für Haushaltsgeräte, Vorräte oder weitere Utensilien bietet.

Weiter geradeaus empfängt Sie der großzügige Wohn- und Essbereich (ca. 28 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Küchenbereich – das Herzstück des Hauses! Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zu geselligen Kochabenden und gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie in den Garten und auf die Terrasse, welche durch die Überdachung und der Sichtschutzwände für ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort sorgt.

Über die Treppe erreichen Sie vom kleinen Flur (ca. 4 m<sup>2</sup>) aus das Obergeschoss, das drei nahezu gleich große (ca. 11 m<sup>2</sup>) Schlafzimmer beherbergt. Diese eignen sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder alternativ auch als Büro- bzw. Gästezimmer. Das modern geflieste Bad mit Fenster (ca. 7 m<sup>2</sup>), ausgestattet mit Dusche und Badewanne, erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Komfort. Zusätzlich kann auf dem ausgebauten Spitzboden ein zusätzliches Kinderzimmer oder Büro eingerichtet werden.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme und hohe Wohnqualität. Zusätzlich sind manuelle Außenjalousien installiert, die Licht, Wärme und Privatsphäre flexibel regulieren.

Zu diesem Reihenendhaus gehören zwei Stellplätze, die den Komfort für Bewohner und Gäste erhöhen.

Das Reihenendhaus ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 810 € pro Monat, wodurch sofort eine stabile und planbare Rendite entsteht.



## Ausstattung

- Solide Bauweise und zuverlässige Vermietung
- Versorgung: gemeinschaftliche Gasheizungsanlage (separater Heizungsraum) – Teilung mit restlichem Reihenhaus und zwei Doppelhäusern
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit Fenster
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Spitzboden – zusätzlicher Raum für Kinderzimmer oder Büro
- Direkter Gartenzugang vom Wohn-/ Essbereich
- Terrasse (überdacht)
- Fußbodenheizung
- Manuelle Außenjalousien
- Kaltmiete: 810 € / Monat
- Vermietet seit 01.03.2020

## Lage

Das Reihenhaus befindet sich in einem ruhigen, zentral gelegenen Wohngebiet von Himmelpforten. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern, was eine harmonische und dörfliche Atmosphäre schafft.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken – sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B73 und die nahegelegene A26 sind Städte wie Stade und Hamburg schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls leicht zugänglich, was die Lage besonders für Berufspendler interessant macht.

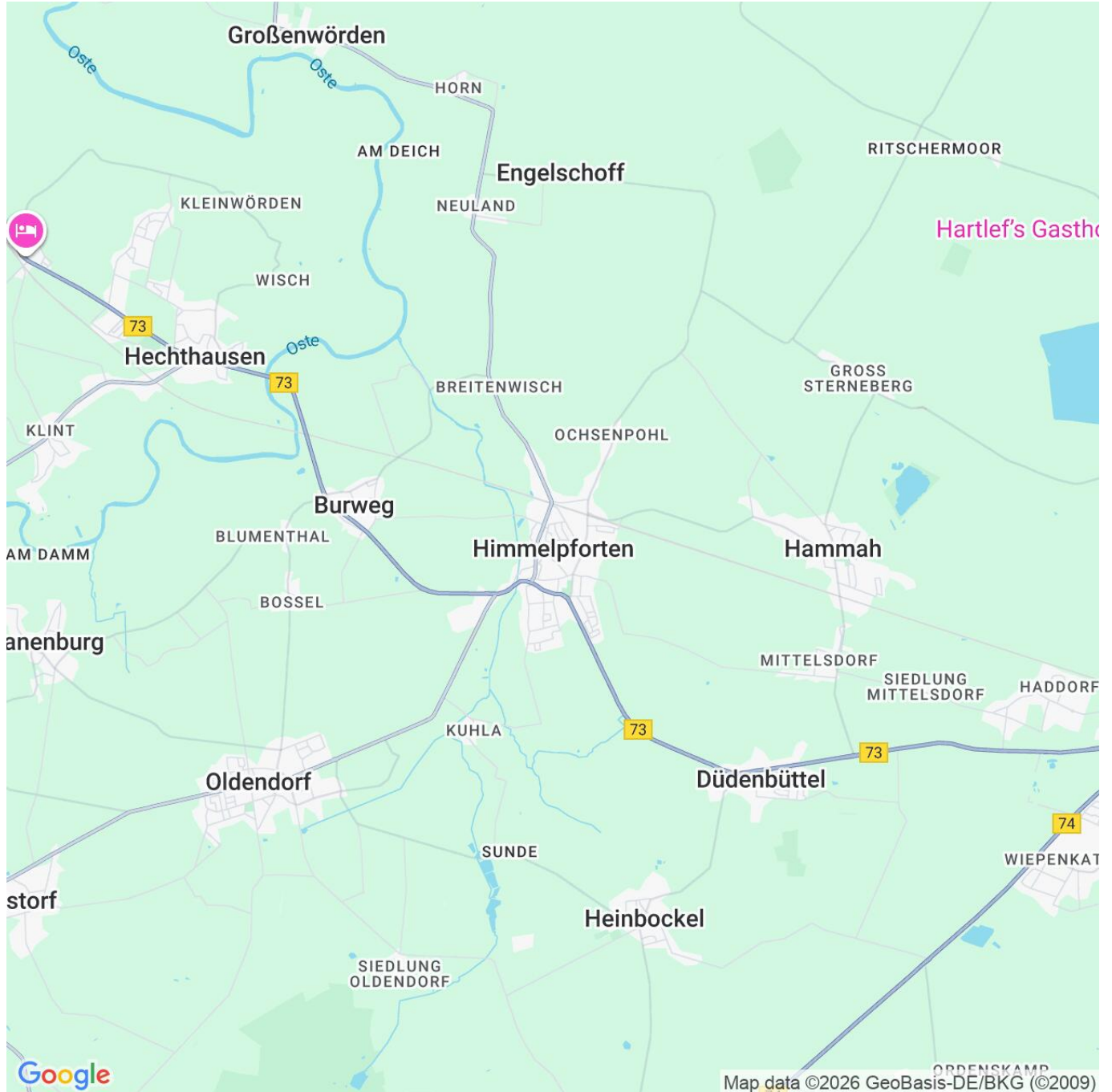
Die Samtgemeinde legt großen Wert auf den Erhalt des dörflichen Charakters und eine nachhaltige Ortsentwicklung. Geordnete Bebauungspläne sorgen für eine stabile und wertbeständige Umgebung.

Insgesamt bietet das Reihenhaus eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und exzellenter Anbindung – eine Lage, die sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger sehr interessant ist.





## Lagekarte



21709 Himmelpforten, Deutschland



## Sonstiges

Unsere "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" sind Grundlage dieses Angebotes. Wir weisen nochmals daraufhin, dass wir die Angaben vom Eigentümer erhalten haben. Die Immobilien- Vermittlung Mandy Brockelmann haftet weder für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommener Angaben noch für die Richtigkeit weiterer Angaben.

Wir weisen darauf hin, dass bei Inanspruchnahme unserer Dienste ein Maklervertrag mit uns zustande kommt.

Eine Vorkennntnis des o.g. Objektes schließen wir aus, wenn Sie uns nicht innerhalb von acht Tagen nach Zugang dieses Exposés einen Nachweis erbringen, dass Ihnen dieses Objekt bereits bekannt war.

Die von uns versandten Unterlagen sind streng vertraulich und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht weitergegeben werden. Eine Weitergabe ohne unsere Einwilligung löst Schadensersatzansprüche gemäß unseren "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" aus.

Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend (Zwischenkauf vorbehalten).

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.11.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	143,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Objektfotos



Reihenhaus Links - Garten



Reihenhaus Vorderansicht



Reihenhaus Links - Küche



Reihenhaus Links - Gäste-WC





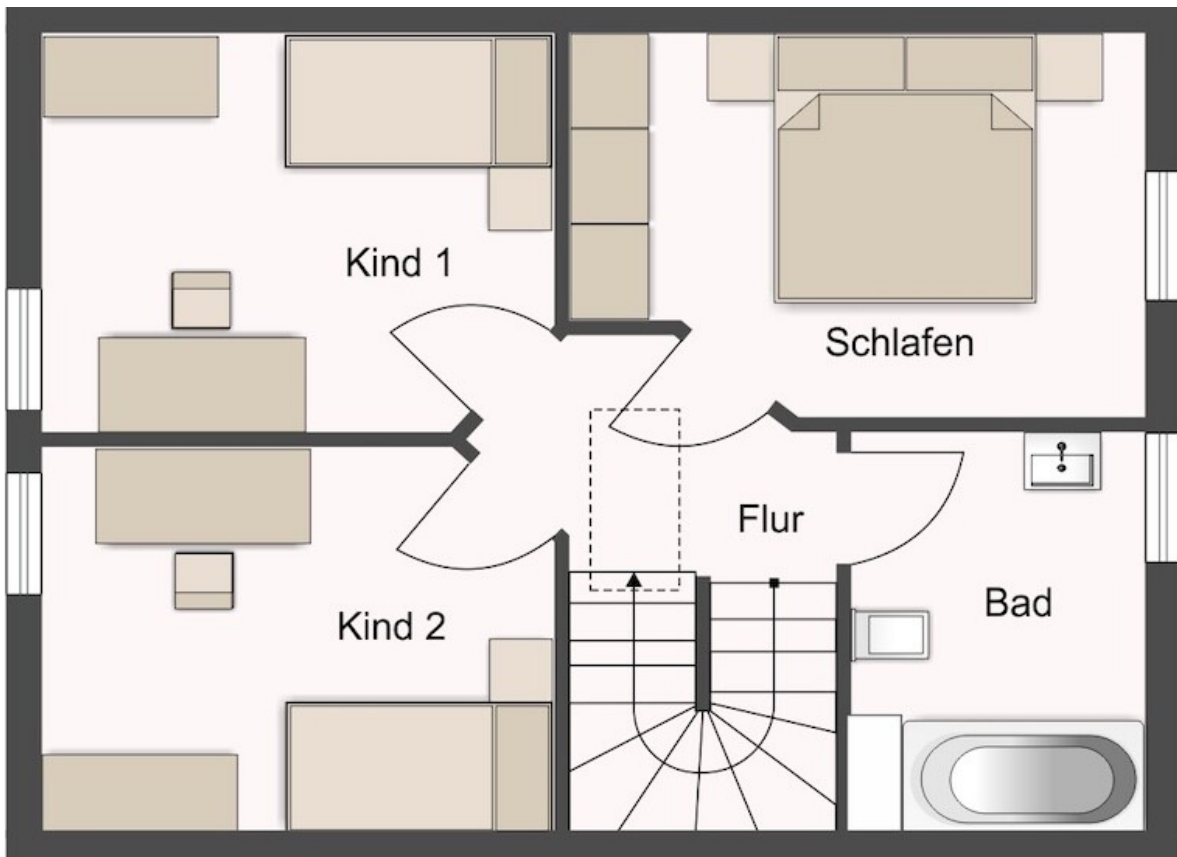
Reihenhaus Links - Badezimmer OG



Reihenhaus Links - Terrasse



## Grundrisse



Grundriss\_OG





Grundriss\_EG





## Ansprechperson

Name	Firma Mandy Brockelmann
Firma	Immobilien-Vermittlung Mandy Brockelmann
Anschrift	Schölischer Straße 5 21682 Stade
E-Mail	info@immobilien-stade-mb.de
E-Mail	anfragen@immobilien-stade-mb.com
Telefon	004941414103300
Fax	004941414103303

