MAKLER PUTTKAMMER & TEAM | Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung seit 1979

Verkaufsexposé

über eine Penthouse-Wohnung

Am Hafen 1 b

21614 Buxtehude

Objekt:	3,5-Zimmer-PENTHOUSE-Wohnung
Wohnfläche:	Ca. 198 m²
Nutzfläche:	Ca. 12 m² - zwei Kellerräume
Baujahr:	1996
Lage:	Bevorzugte Wohnlage, Am Hafen 1 b in Buxtehude.
Infrastruktur:	Fast 40.000 Einwohner zählt die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade an der Este. Durch den S-Bahn-Anschluss ist man hier ein ganzes Stück näher an Hamburg heran gerückt. Zusätzlich besteht mit der EVB eine direkte Bahnverbindung zwischen Bremerhaven – Bremervörde - Buxtehude. Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 1 Hamburg-Bremen-Ruhrgebiet (Rade und Sittensen) und A 7 Hamburg-Hannover-Süddeutschland (HH-Heimfeld) sind in etwa 15 bzw. 30 Minuten erreichbar. Buxtehude bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und noch ein wenig mehr sowie diverse Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus. Die Stadt zeichnet sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit aus. Von rund 20 Kindergärten bis zum Gymnasium ist alles vorhanden. Die Hochschule 21 bildet z.B. Bauingenieure und Immobilienfachleute aus. Sehenswert ist die historische Altstadt mit vielen Geschäften und dem Stadthafen. Umgeben von Wiesen und dem Neukloster Forst hat Buxtehude selbst viel Grün zu bieten. Und wem das nicht reicht: Ins Alte Land mit seinen Obstplantagen oder an die Elbe ist es wirklich nur ein Katzensprung!
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 596,00/mtl. laut Wirtschaftsplan 2019 (davon sind ca. € 395,00 umlagefähig auf einen möglich Mieter)
Instandhaltungs-rücklage:	Ca. EUR 132.000,00 per 31.12.2018
Kaufpreis:	EUR 580.000,00
Kaufnebenkosten:	Die Käufercourtage in Höhe von 4,8 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluß) verdient und fällig. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind ebenfalls vom Käufer zu tragen.

Ausstattungen:

- Türöffner-/Gegensprech- und Videoanlage
- modern gefliester Eingangsbereich/Wohnungsflur mit Einbauschrank und Telefon-Anschluss
- Garderobenplatz vorhanden
- großes Gäste WC
- mittelgroßer, gefliester Hauswirtschaftsraum mit Abstellfläche sowie Waschmaschinen- und Trockner- Anschluss
- offene Küche (ca. 9 m²) mit Granitbodenfliesen, hochwertiger Einbauküche, (Gefrierschrank, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Granitspülbecken, Granitarbeitsplatte etc.) und Einbauschränken
- großer Essbereich mit Laminatfußboden, Fußbodenheizung und TV-Anschluss
- offener, gefliester Wohnbereich mit Fußbodenheizung, Dachterrassenausgang, Kaminofen „Rokoko"-Stil und TV-Anschluss
- große, teilweise überdachte West-Dachterrasse (ca. 14 m²) mit Holzfußboden, elektrischer Markise und *Esteblick*
- gefliestes Schlafzimmer (ca. 17 m²) mit Dachterrassenausgang sowie TV- und Telefon- Anschluss
- gefliestes Ankleidezimmer mit Fußbodenheizung, Einbauschränken und Sauna-Anschluss
- großes, modern gefliestes Badezimmer (ca. 9 m²) mit Badewanne, Wellness-Dampfdusche inkl. Duschkabine, Fenster sowie Fußboden- und Handtuchheizung
- Kinderzimmer mit Laminatfußboden, Dachterrassenausgang, Einbauschränken und Telefon-Anschluss
- gefliestes Arbeitszimmer (1/2 Zimmer) mit Dachterrassenausgang und TV-Anschluss
- Holz- und Kunststofffenster
- weiße Innentüren
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- zwei eigene Kellerräume
- Kabelfernsehen

Gemeinschafts-räume:

- Waschkeller
- Fahrradkeller

Modernisierungen:

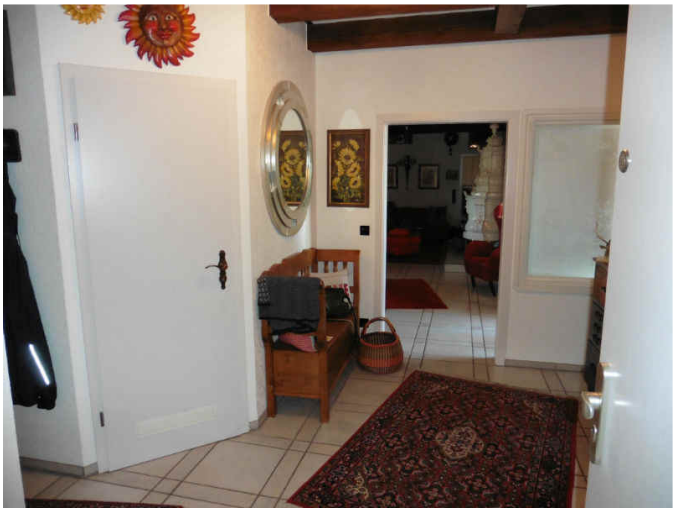
- neue Gaszentralheizung - 2012 -
- neues Badezimmer - 2007 -
- neue Bodenfliesen im Schlaf-/Arbeitszimmer - 2007 -

Anmerkungen:

- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Altstadtlage „direkt am Hafen“
- Fahrstuhl im Haus
- sichtbare Deckenbalken in der gesamten Wohnung
- Hausmeisterservice für den Winterdienst und die Treppenhaus-reinigung
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 101,7 kWh/(m²*a), Gas, Baujahr 1966, Energieeffizienzklasse D

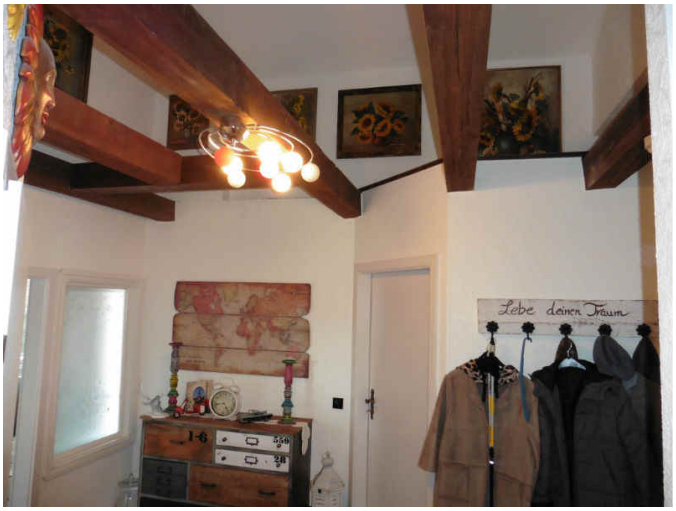
Besonderheit:

- aus Diskretionsgründen veröffentlichen wir keine Innenaufnahmen vom Kinderzimmer

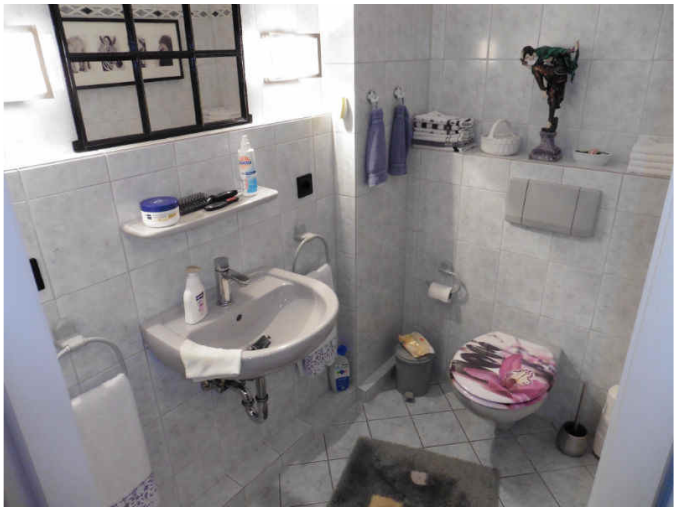


Eingangsbereich

Wohnungsflur

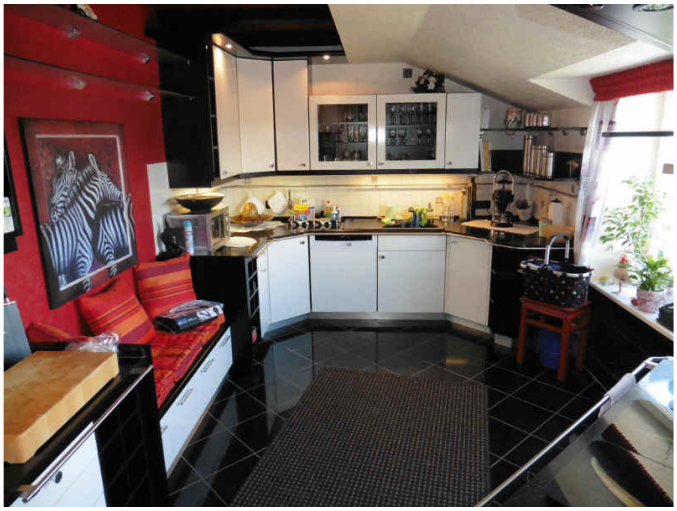


Wohnungsflur



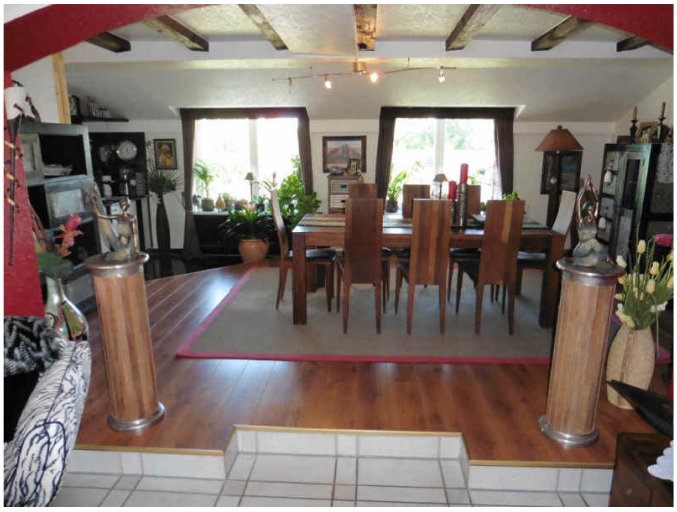
Gäste WC

Küche



Küche

Küche



Wohn-/Esszimmer

Wohn-/Esszimmer

Wohn-/Esszimmer

Wohn-/Esszimmer

Kaminofen „Rokoko“

Wohn-/Esszimmer

Dachterrasse

Ausblick von der Dachterrasse

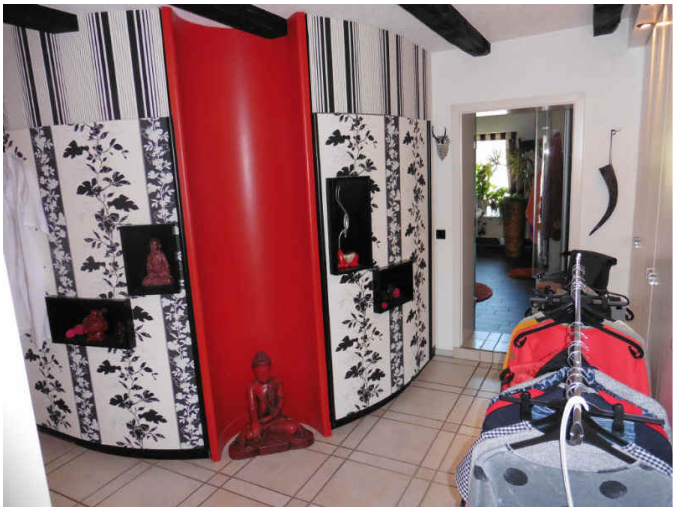
Dachterrasse

Dachterrasse

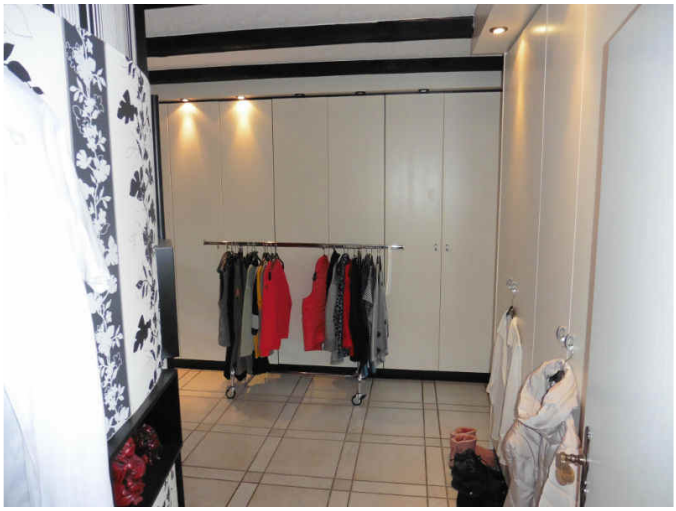
Schlafzimmer

Schlafzimmer

Ankleidezimmer

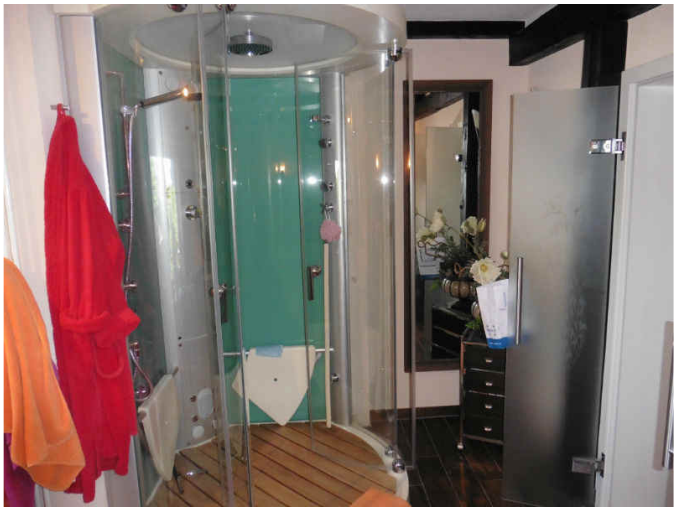


Ankleidezimmer

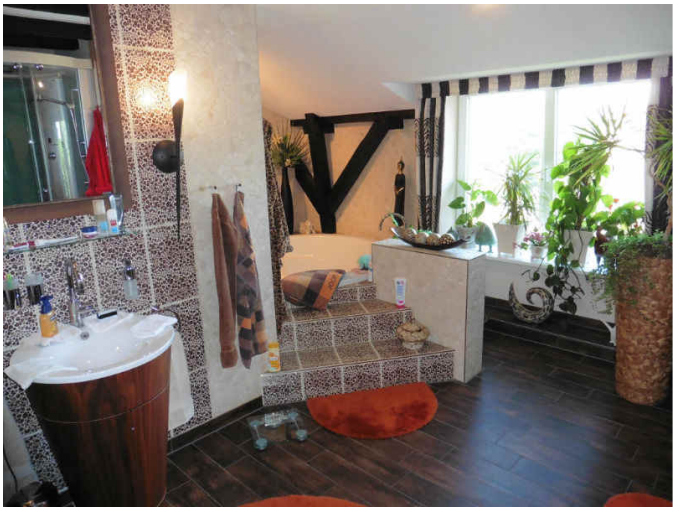


Ankleidezimmer

Badezimmer



Badezimmer

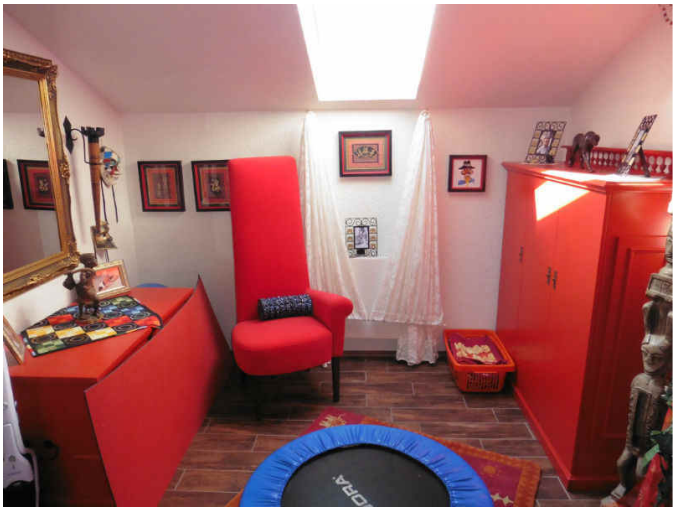


Badezimmer

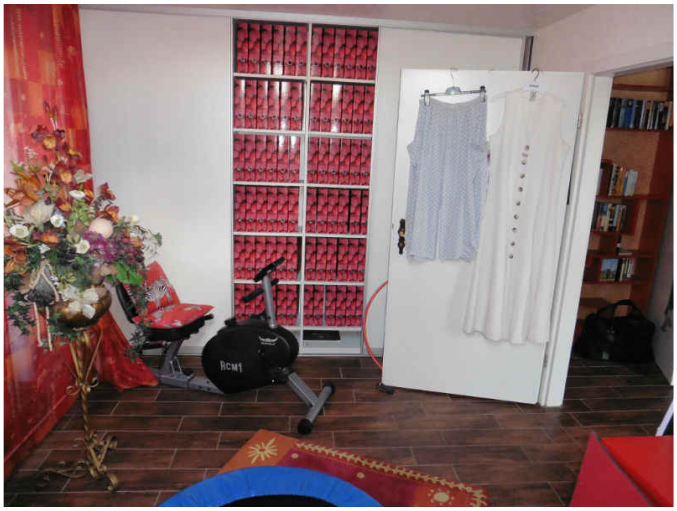
Badezimmer

Badezimmer

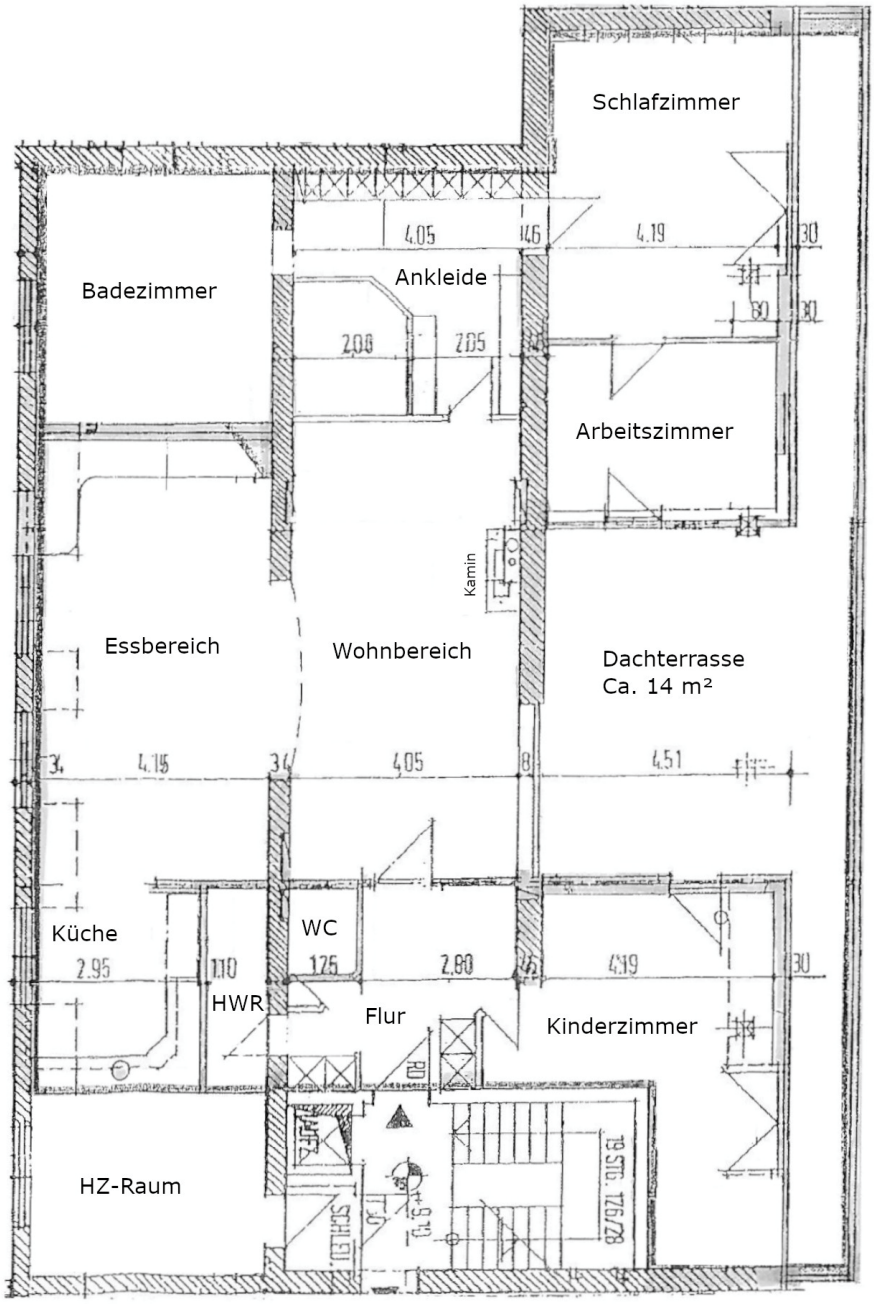
Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Wohnungs-Grundriss

- kein Original-Grundriss

Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer, Behörden, Banken und anderen Dritten zur Verfügung gestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB`s.