



Verkaufsexposé über eine vermietete Büro-/Ladenfläche



**Stavenort 15 & 17
21614 Buxtehude**

Objekt: 2-Raum-Büro-/Ladenfläche im Erdgeschoss

Wohnfläche: Ca. 96 m²

Baujahr: 1984

Lage/Infrastruktur: Zentrale Lage in der Altstadt.

Über 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 und 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. 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 (wird frei übergeben)

Wohngeld: Ca. EUR 367/mtl. laut Wirtschaftsplan 2022
-> davon sind ca. EUR 225 umlagefähig auf einen möglichen Mieter

Instandhaltungsrücklage: Ca. EUR 60.000,00 per 31.12.2021

Kaufpreis: EUR 232.400,00

Kaufnebenkosten: Die Gesamtcourtage in Höhe von 5,0 % 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 vom Käufer zu tragen.

Ausstattungen:

- Eingangsbereich mit Garderobenplatz
- Raum I mit Kunststofffußboden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- Herren-WC mit Fenster
- Raum II mit Kunststofffußboden und Telefon-Anschluss
- Damen-WC
- Aufenthaltsraum mit Pantry-Küche
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- ein eigener Tiefgaragenstellplatz

Anmerkungen:

- die Gewerbefläche befindet sich in einem gepflegten Zustand
- die Räume verfügen jeweils über einen eigenen Eingang, eine Trennung wäre somit möglich
- Hausmeisterservice für die allgemeine Gartenpflege und den Winterdienst
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 129,3 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1984, Energieeffizienzklasse D

Besonderheiten:

- die Gewerbefläche ist ab dem 01.10.2023 auf unbestimmte Zeit vermietet. Nettomieteinnahme p. a. beträgt € 11.520,00 inkl. Tiefgaragenstellplatz.
- des Weiteren wurde eine Kautions in Höhe von € 3.840,00 hinterlegt.
- die Eigenbedarfskündigung ist bis zum 31.12.2025 ausgeschlossen.



Raum I



Raum I



Raum I



Raum I



Damen-WC



Damen-WC



Raum II



Raum II



Raum II



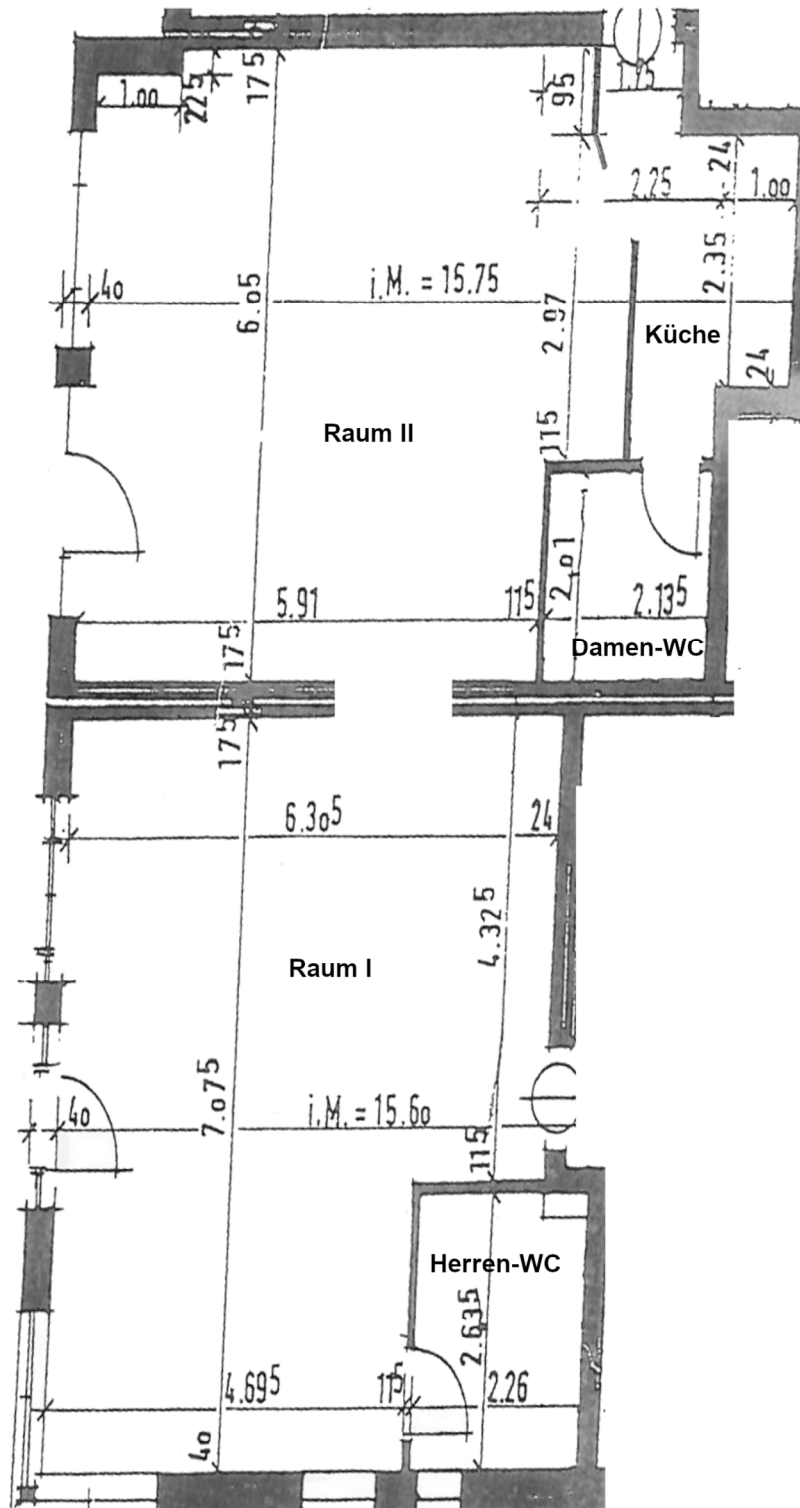
Damen-WC



Küche



Küche



Gewerbe-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 Exposé oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.