



# Verkaufsexposé über ein Mittelreihenhaus



in  
**21739 Dollern**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Objekt:</b>          | 3-4-Zimmer-Mittelreihenhaus   |
| <b>Wohnfläche:</b>      | Ca. 102 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>      | - Ca. 50 m <sup>2</sup> - Vollkeller  |
| <b>Grundstück:</b>      | Ca. 204 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)   |
| <b>Baujahr:</b>         | 1980  |
| <b>Lage:</b>            | Ruhige und grüne Ortsrandlage in einer Sackgasse.   |
| <b>Infrastruktur:</b>   | <p>Die Gemeinde Dollern ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Horneburg im Landkreis Stade. Dollern liegt geographisch zwischen den Städten Stade und Buxtehude am Rande des Alten Landes. In der Gemeinde Dollern hält die S-Bahn (Hamburg bis Stade). In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen (Orientierungsstufe, Haupt- und Realschule) befinden sich in direkter Nachbarschaft im Flecken Horneburg. Ein Gymnasium befindet sich in Stade. Die Schülerbeförderung ist per Schulbus bzw. per Bahn gesichert. Im Supermarkt des Edeka-Marktes Drewes mit Service der Deutschen Post AG gibt es alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Eine Arzt- und Zahnarztpraxis, eine Apotheke sowie je eine Bank und Sparkasse runden das Bild des Dorfes ab, so dass man alle wichtigen Einrichtungen vor Ort hat.</p> |
| <b>Lieferung:</b>       | Nach Vereinbarung   |
| <b>Kaufpreis:</b>       | EUR 265.000,00  |
| <b>Kaufnebenkosten:</b> | <p>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. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (2,5 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer &amp; Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.</p>   |

## **Ausstattung:**

- gepflegter Vorgarten
- gefliester Windfang
- Gäste WC mit Fenster
- Küche mit kleinem Essbereich und einfacher Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Ceranfeld etc.)
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 38 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, Terrassenausgang, elektrische Außenrollläden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- Süd-/West-Terrasse mit Markise und Sichtschutz
- ca. 204 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Gartengerätehaus
- massive/geschlossene Treppe ins Dachgeschoss
- Dachgeschossflur mit Laminatfußboden und Abstellraum
- großes Schlafzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, Außenrollläden und TV-Anschluss
- modern/hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- großes Kinderzimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>, teilbar) mit Laminatfußboden, Außenrollläden und TV-Anschluss
- Kunststofffenster
- moderne Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Pkw-Stellplatz
- SAT-Anlage

## **Vollkeller:**

- Vorkeller
- Vorratskeller
- Heizungskeller
- großes Kellerraum I mit Bar
- ein weiterer Kellerraum II

## **Anmerkungen:**

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- das Kinderzimmer ist teilbar (siehe Grundriss)
- neue Viessmann-Gasbrennwertheizung - 2018 -
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 104,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1980, Energieeffizienzklasse D





Vorgarten



Eingang



Windfang



Gäste WC



Küche



Wohn-/Esszimmer





Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



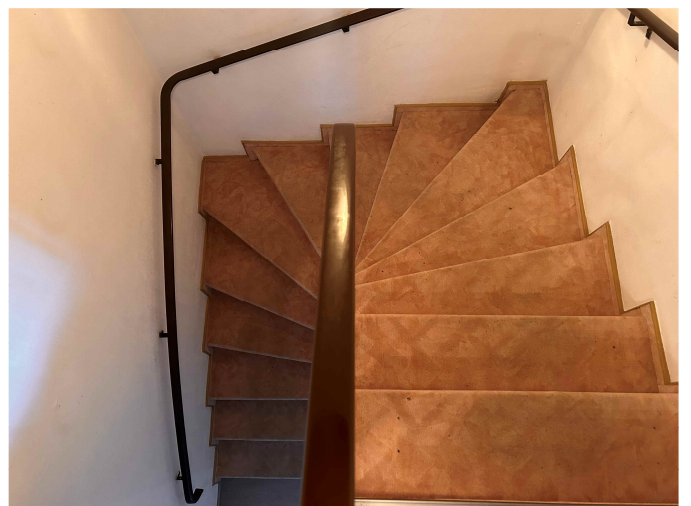
Wohn-/Esszimmer



Terrasse



Garten



Treppe zum Dachgeschossflur





Dachgeschossflur



Abstellraum



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

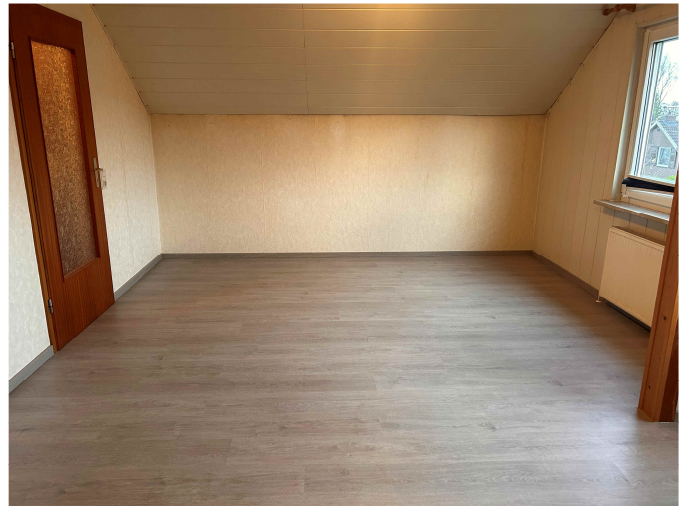


Badezimmer





Kinderzimmer



Kinderzimmer

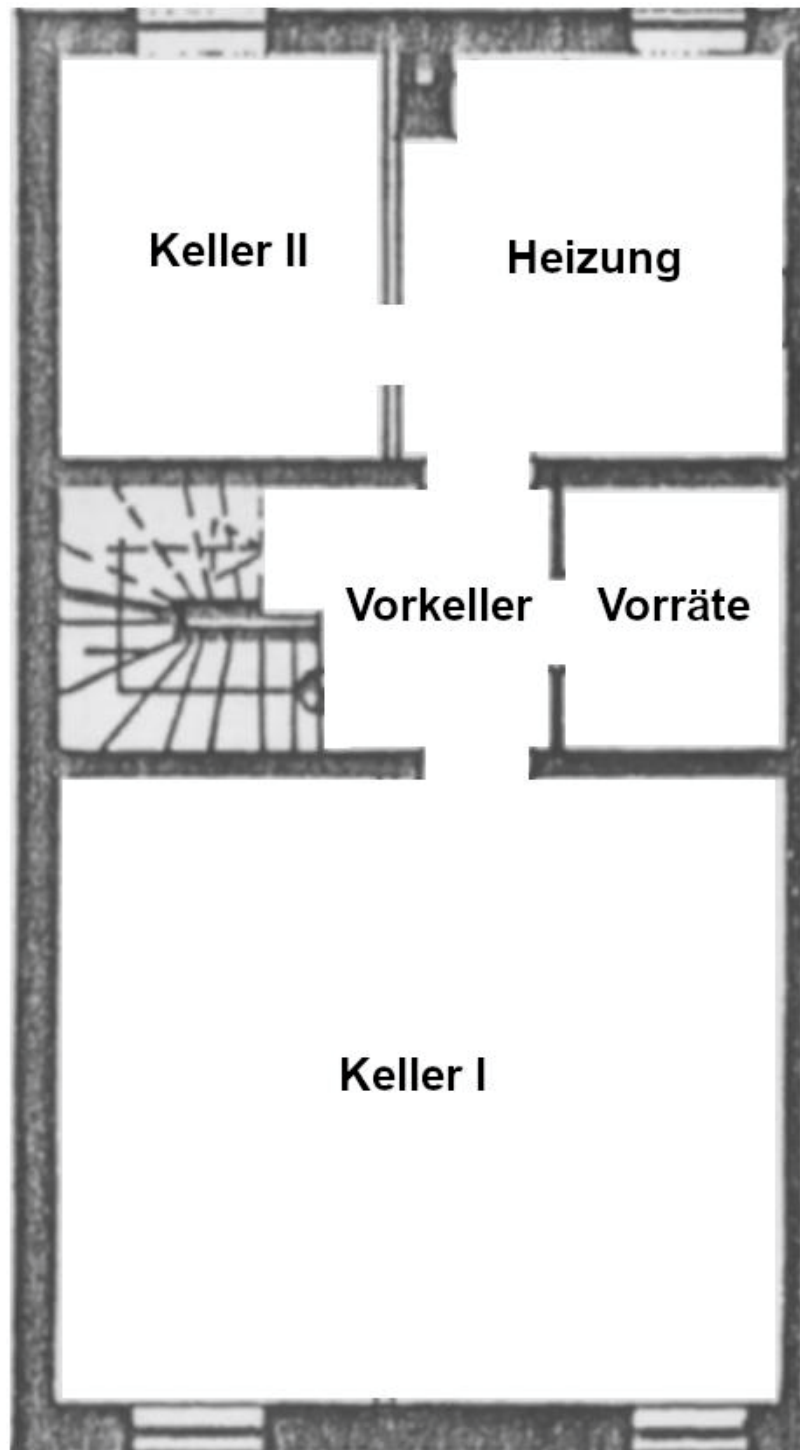


Kinderzimmer



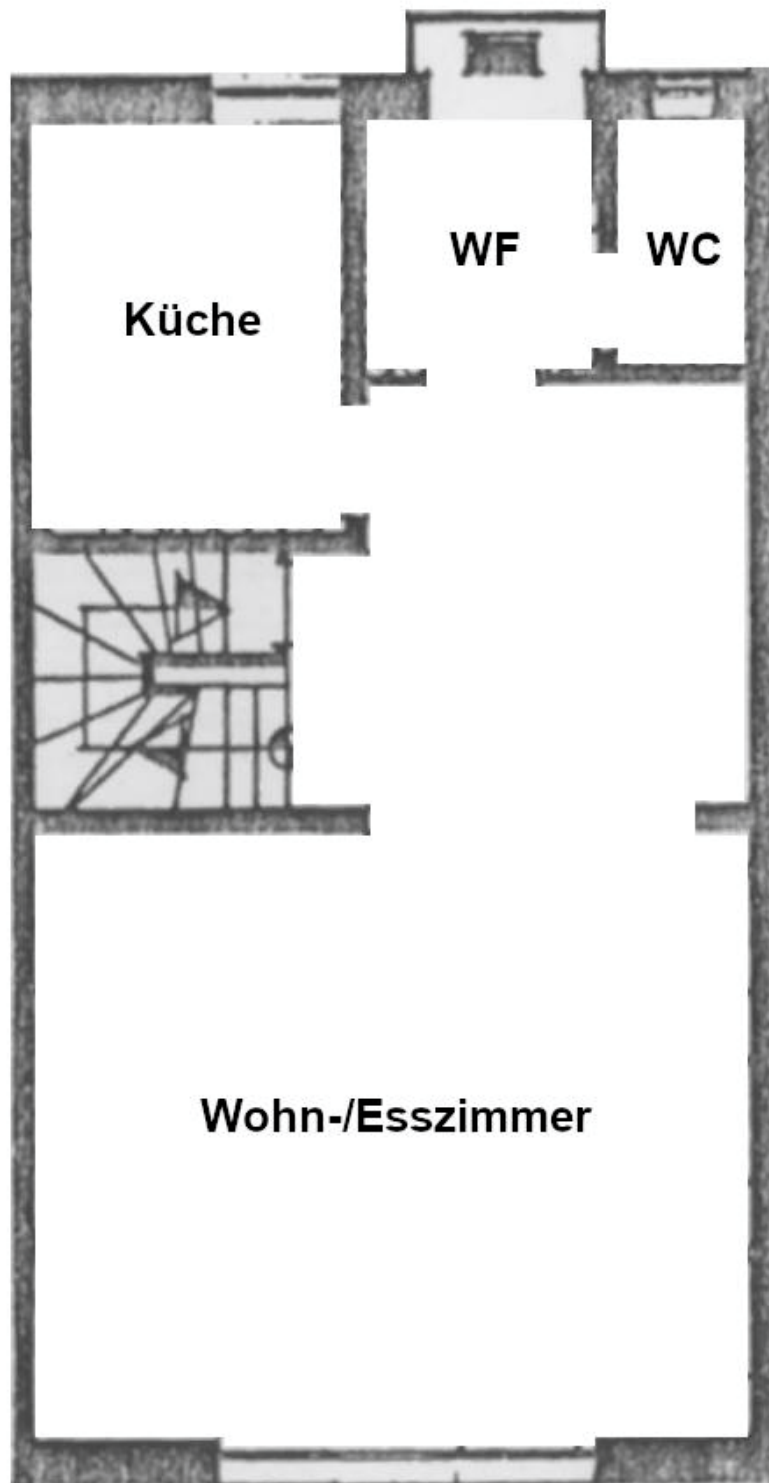
Kellerraum I





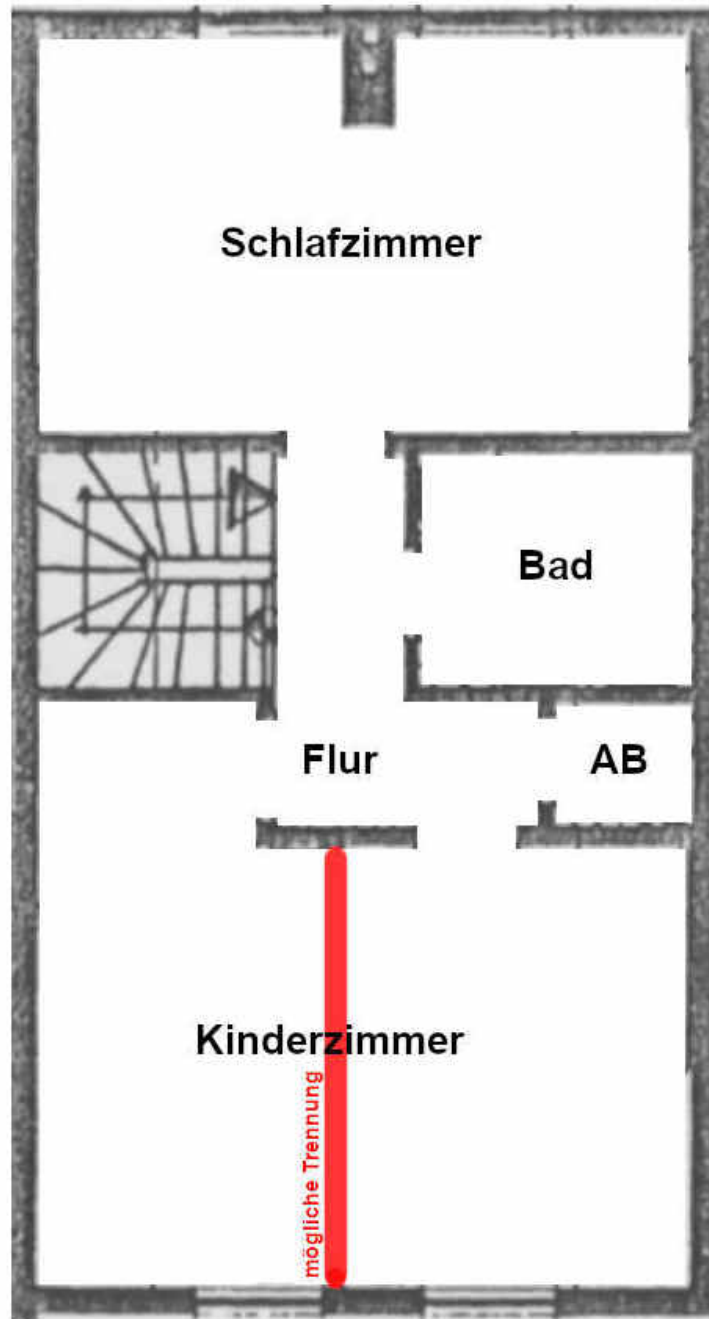
# Kellergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Dachgeschoss-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.