



MAKLER PUTTKAMMER & TEAM

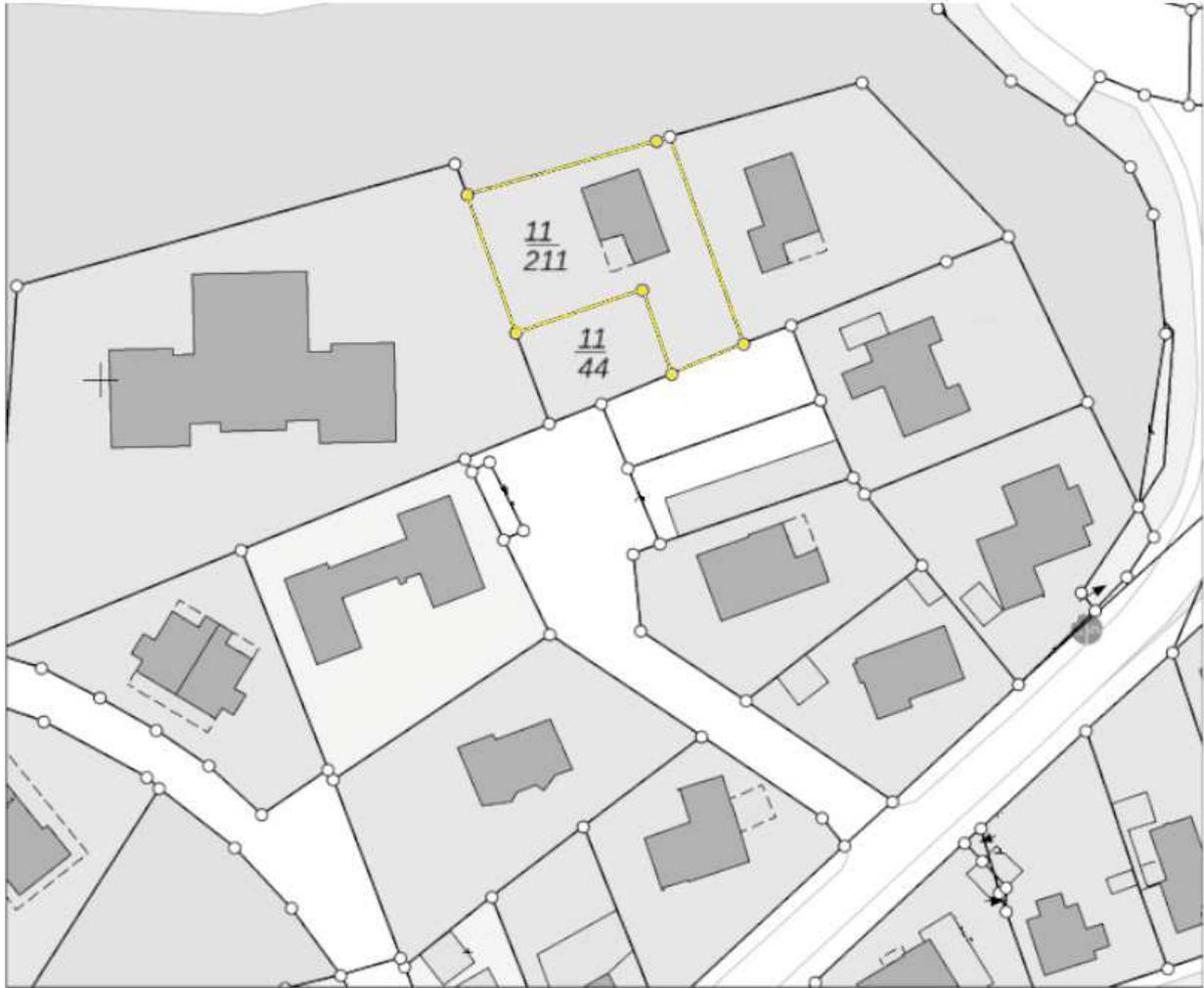
Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung
seit 1979



Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



in
21614 Buxtehude



Lageplan

Objekt: 6-7-Zimmer-Einfamilienhaus

Wohnfläche: Ca. 170 m²

Nutzfläche: - ca. 14 m² - Heizungsraum
- ca. 10 m² - außenliegender Abstellraum

Grundstück: Ca. 831 m² - Eigenland (real geteilt) – Flurstück 11/211

Baujahr: 1961

Lage: Sackgassenlage, nahe Krankenhaus in Buxtehude-Süd.

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

Kaufpreis: EUR 495.000,00

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. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (2,5 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team 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.

Ausstattung:

- überdachter Eingang
- großer Eingangsbereich mit design-Vinylfußboden und Garderobenplatz
- gefliester Heizungsraum mit Abstellfläche
- Kinderzimmer I mit Parkettfußboden
- modern gefliestes Badezimmer I mit Dusche inkl. Duschkabine und Fenster
- Kinderzimmer II mit Parkettfußboden
- großes, modern gefliestes Badezimmer II mit Badewanne, Dusche inkl. Duschkabine, Handtuchheizung, Fenster, zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Arbeitszimmer mit design-Vinylfußboden und TV-Anschluss
- offene Steinwendeltreppe zum Obergeschoss
- gefliester Obergeschossflur mit Telefon-Anschluss
- Küche mit gepflegter Einbauküche (Ceranfeld, Geschirrspüler, Backofen in Stehhöhe etc.) in U-Form und angrenzender Vorratskammer
- Esszimmer mit Parkettfußboden
- großes Wohnzimmer mit Parkettfußboden, Wintergartenzugang und TV-Anschluss
- großer, gefliester und beheizbarer Wintergarten mit Terrassenausgang und Kaminofen
- große, überdachte Süd-/West-Terrasse
- teilweise eingezäuntes, liebevoll angelegtes Grundstück mit separater, überdachter Terrasse/Feuerstelle
- Schlafzimmer mit Parkettfußboden und TV-Anschluss
- modern gefliestes Badezimmer III mit Dusche inkl. Duschkabine und Fenster
- neue/moderne Innentüren
- Viessmann-Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Carport und außenliegender Abstellraum
- Sat-Anlage vorhanden

- Modernisierungen:**
- angelegte Terrasse - 2022 -
 - neue Bäder - 2020/2021 -
 - neue/moderne Innentüren - 2020/2021
 - neuer Carport - 2020/2021
 - neuer Vinylfußboden im EG-Flur und Arbeitszimmer - 2020/2021
 - abgeschliffener Parkettfußboden - 2020/2021 -
 - Heizung - 2009 -

- Anmerkungen:**
- das Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand
 - Glasfaseranschluss vorhanden
 - Photovoltaikanlage mit 6,57 kWh inkl. Speicher
 - Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 272 kWh/(m²*a), Öl, Gebäudebaujahr 1960, Energieeffizienzklasse H

- Besonderheit:**
- auf dem Flurstück 11/44 befindet sich ein Hügelgrab mit Denkmalcharakter



Auffahrt



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Badezimmer I



Kinderzimmer II



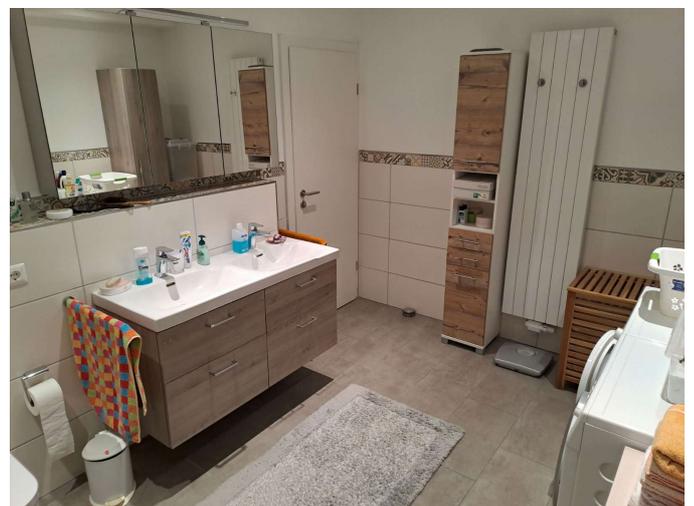
Kinderzimmer II



Badezimmer II



Badezimmer II



Badezimmer II



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Treppe zum
Obergeschoss



Dachgeschossflur



Küche



Küche



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten



Wintergarten



Kamin



Terrasse



Garten



Garten



Terrasse/Feuerstelle



Garten



Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer III



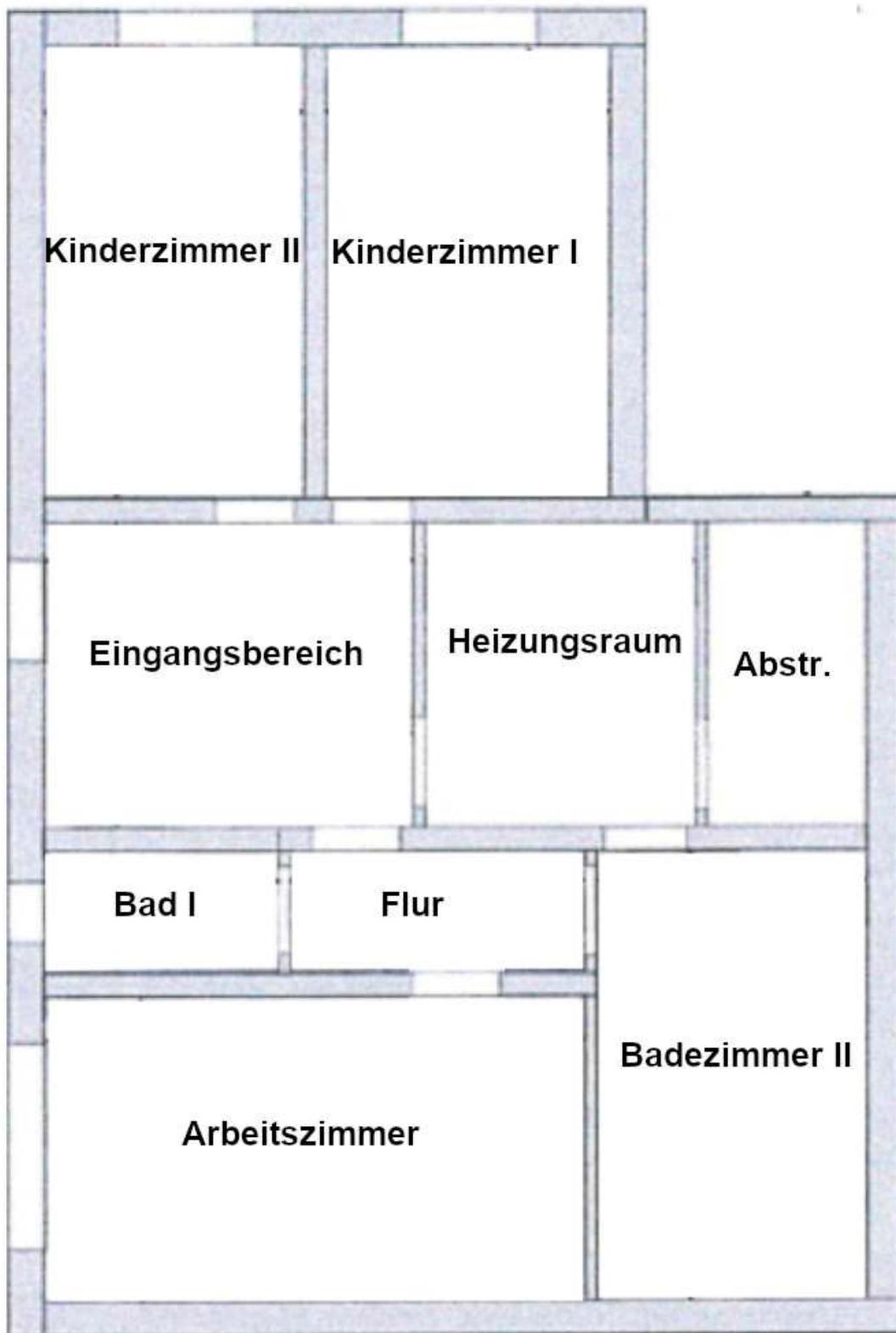
Badezimmer III



Carport



Abstellraum



Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Obergeschoss-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.