

Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



in
21641 Apensen

Objekt:	hochwertiges 4-Zimmer-Einfamilienhaus
Wohnfläche:	Ca. 130 m ²
Nutzfläche:	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 30 m² - Dachboden - Ca. 5 m² - Gartengerätehaus - Ca. 3 m² - Gartenschuppen
Grundstück:	Ca. 687 m ² - Eigenlandgrundstück (real geteilt)
Baujahr:	2011
Lage:	Familienfreundliche Wohnlage in Zentrumsnähe.
Infrastruktur:	<p>Apensen ist ein idyllischer Ort, in dem Sie den natürlichen Charme des Landlebens wiederfinden. Die Umgebung besteht aus vielen Wiesen und Mooren. Hier kann man die Natur in vollen Zügen genießen bei langen Spaziergängen oder bei ausgiebigen Fahrradtouren. Traumhafte , idyllische Stadt bei Buxtehude mit toller Infrastruktur. Alle zum täglich notwendigen Bedarf erforderlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten findet man in unmittelbarer Umgebung.</p>
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	EUR 598.000,00 inkl. Doppelcarport
Kaufnebenkosten:	<p>Die Gesamtcourtage in Höhe von 5 % 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, 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>
Finanzierung:	Über Möglichkeiten, auch für eine Vollfinanzierung, informiert Sie unser Finanzierungsberater. Auf Anfrage vereinbart er gerne einen Termin mit Ihnen.

Ausstattung:

- überdachter Hauseingang
- großer, modern gefliester Eingangsbereich/Diele mit Fußbodenheizung und Garderobenplatz
- modern gefliester Hauswirtschaftsraum mit Außeneingang, Abstellfläche, Heizung, Außenrollladen sowie Waschmaschinen- und Trockner-Anschluss
- modern gefliestes Badezimmer I mit Fußboden- und Handtuchheizung, bodenebener Dusche inkl. Duschtrennwand und Fenster inkl. Außenrollladen
- große, modern geflieste Wohnküche (ca. 27 m²) mit Fußbodenheizung, Terrassenausgang, Außenrollläden, großem Essbereich und hochwertiger Einbauküche in U-Form (Geschirrspüler, großes Induktionskochfeld, Backofen und Mikrowelle in Stehhöhe, Keramikspüle, Side by Side Kühlschrank etc.)
- überdachte Süd-/West-Terrasse mit Sichtschutz
- modern gefliestes Wohnzimmer mit Fußbodenheizung, Terrassenausgang, bodentiefem Fensterelement inkl. Außenrollläden sowie TV- und LAN-Anschlüssen
- überdachte West-Terrasse mit Sichtschutz
- liebevoll angelegtes und komplett eingezäuntes Grundstück mit Gartengerätehaus sowie einem großen Salzwasser-Außenpool (7 x 3 m) inkl. Poolroboter, Schiebedach und Außendusche
- offene Holztreppe zum Dachgeschoss
- modern gefliester Dachgeschossflur mit Fußbodenheizung
- Schlafzimmer (ca. 13 m²) Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, bodentiefem Fensterelement inkl. Außenrollladen, Einbauschränk sowie TV- und LAN-Anschlüsse
- großes, modern gefliestes Badezimmer II mit Fußboden- und Handtuchheizung, Dusche inkl. Duschkabine, freistehende Badewanne sowie Fenster inkl. Außenrollladen
- Kinderzimmer I (ca. 12 m²) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, Außenrollladen sowie TV- und LAN-Anschlüsse
- Kinderzimmer II (ca. 11 m²) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, Außenrollladen sowie TV- und LAN-Anschlüsse
- wohnlich ausgebauter Dachboden mit design-Vinylfußboden
- Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollladen und teilweise integrierte Fliegenschutzgitter
- Doppelcarport und Außenstellplatz
- Sat-Anlage

- Modernisierungen:**
- Badezimmermodernisierung im Erdgeschoss - 2023 -
 - neuer Außenpool inkl. eigener Wärmepumpe - 2022 -
 - neue Terrassenpflasterung - 2021 -
 - neues Carportdach und Wallbox-Anschluss - 2020 -
 - neue hochwertige Einbauküche Marken-Einbaugeräten - 2020 -
 - neue design-Vinylfußböden in den Schlafräumen - 2019 -
 - neues Badezimmer II - 2019 -
 - neue Photovoltaikanlage inkl. Speicher - 2020 -

- Anmerkungen:**
- gefragte Wohnlage in einem aufstrebenden Ort
 - das Haus befindet sich in einem modernisiertem / hochwertigen Zustand
 - Smart-Home-System im Haus (Rollläden/Beleuchtung/Musik)
 - Maulwurfgitter und automatischer Rasenmäher im Garten
 - Zisterne (1.700 Ltr.) für die Gartenbewässerung vorhanden
 - Steckdosen in den Fensterleibungen
 - integrierter Mückenschutz in den Schlafräumen

- Besonderheiten:**
- KFW-70 Haus
 - Wärmepumpentechnik (heizen ohne fossile Brennstoffe)
 - Photovoltaikanlage – 17 KW mit 13 KW Speicher
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
 - 3fach verglaste Kunststofffenster
 - elektrische Außenrollläden
 - Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 37,3 kWh/(m²*a), Strom, Gebäudebaujahr 2011, Energieeffizienzklasse A
 - ein hochwertiges Heim-Kino-System kann übernommen werden



Ansicht & Carport



Ansicht



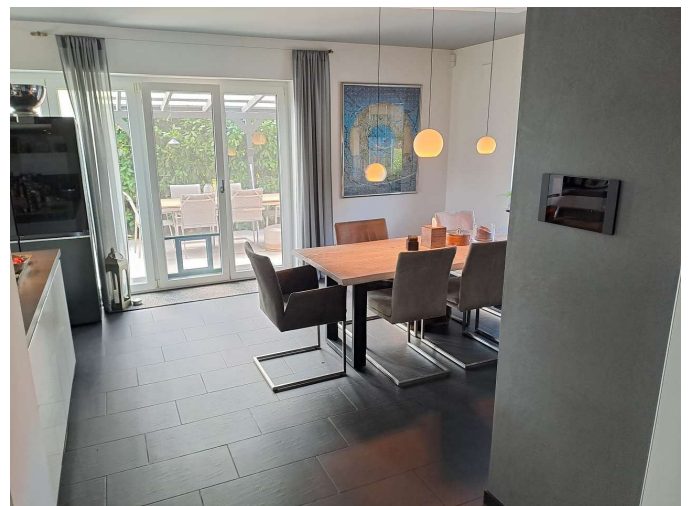
Vorgarten



Eingangsbereich



Badezimmer I



Essbereich



Essbereich



Küche



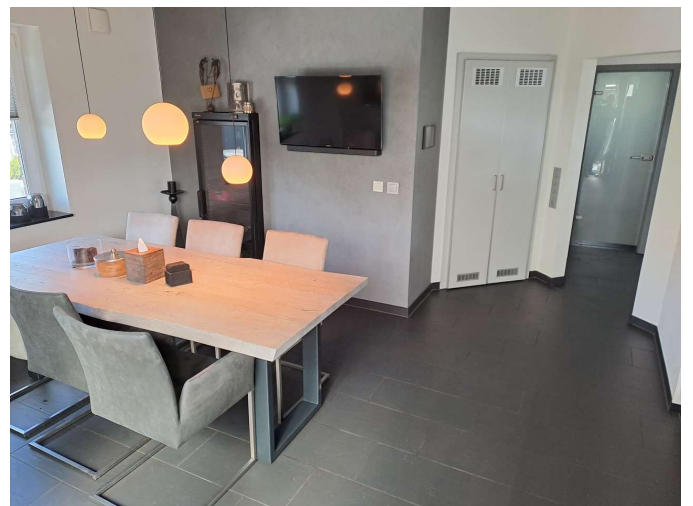
Küche



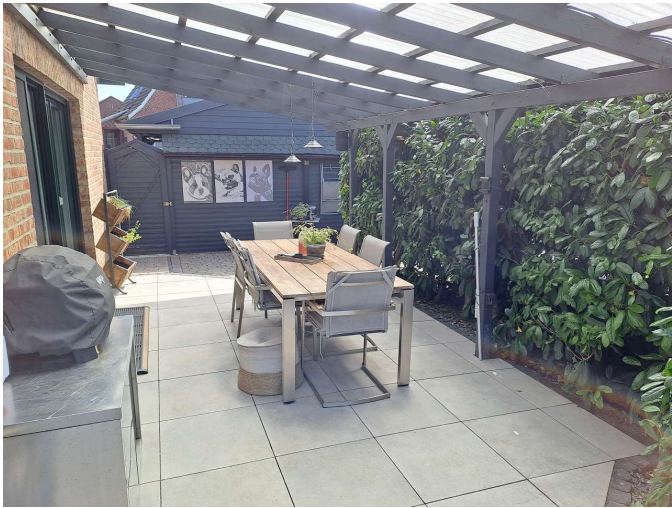
Küche



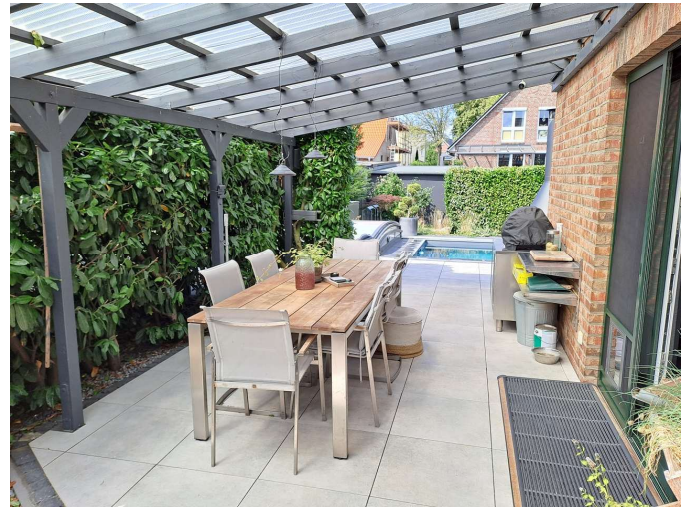
Küche/Essbereich



Essbereich



Süd-/West-Terrasse



Süd-/West-Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



West-Terrasse



Außenpool



Außenpool



geschlossener Pool



Außenduschbereich



Gartengerätehaus



Garten



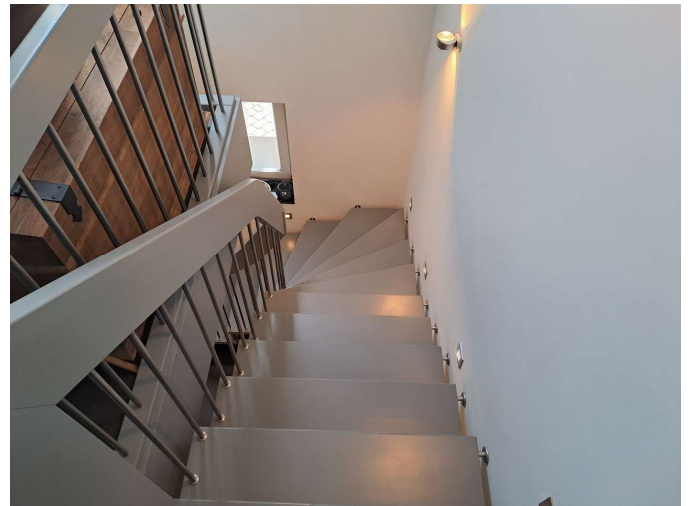
Garten



Ansicht



Ansicht



Treppe zum
Dachgeschoss



Dachgeschossflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer II



Badezimmer II



Badezimmer II



Badezimmer II



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



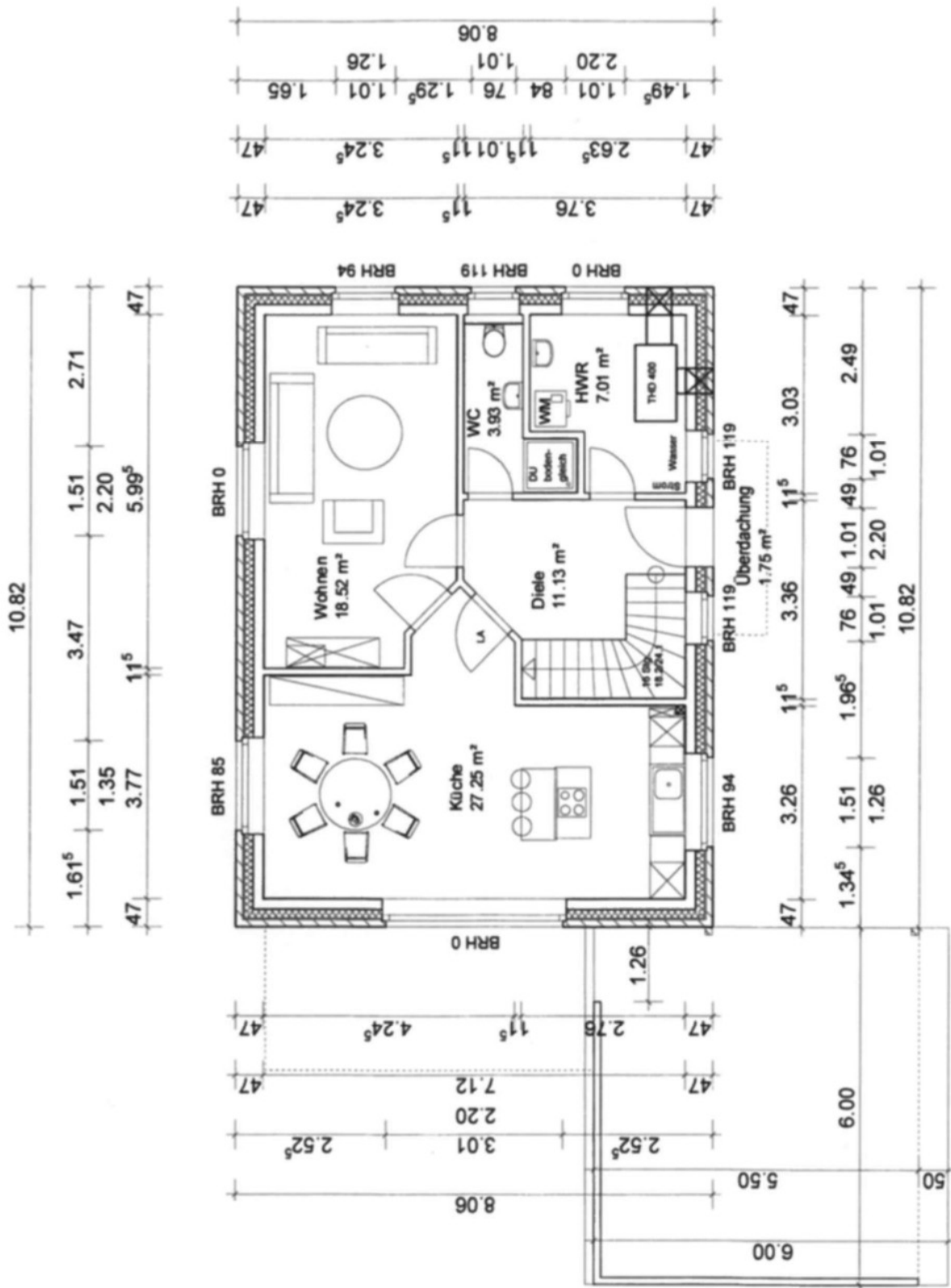
Kinderzimmer II



Carport

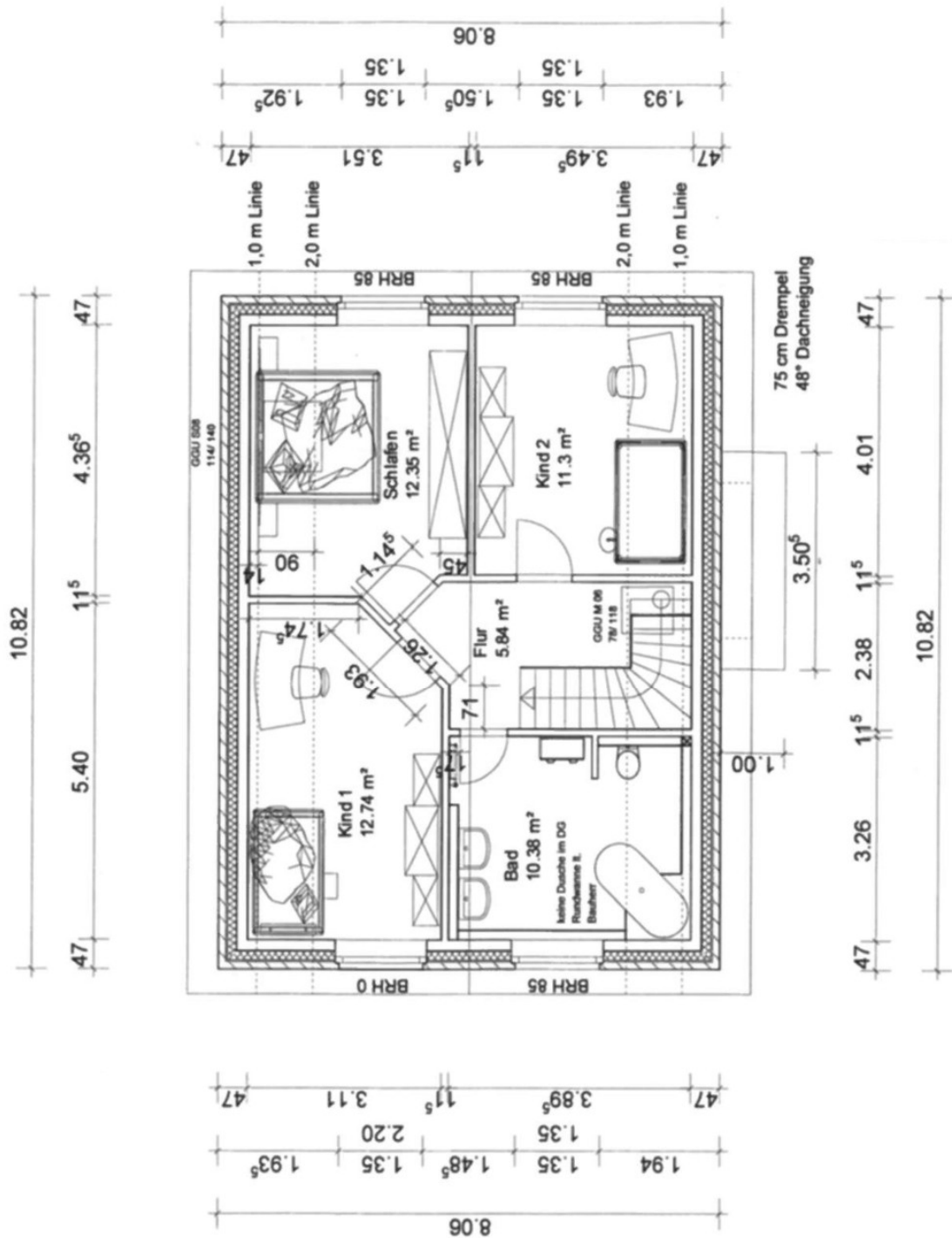


Außenstellplätze



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.