

# **Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus**



**Jollenstr. 8  
21720 Grünendeich**

<b>Objekt:</b>	4-Zimmer-Bungalow
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 125 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 125 m<sup>2</sup> - Vollkeller</li> <li>- Ca. 40 m<sup>2</sup> - Dachboden (Ausbaureserve)</li> <li>- Ca. 35 m<sup>2</sup> - Garage</li> </ul>
<b>Grundstück:</b>	Ca. 608 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Lage:</b>	Ruhige und grüne Ortsrandlage in einer Sackgasse.
<b>Infrastruktur:</b>	<p>Die überregional bekannten Lühe-Deichwanderwege, laden täglich zu unterschiedlich langen Wanderungen ein. Ein Freibad befindet sich direkt an der Elbe und ist in den Sommermonaten geöffnet. Vom Freibad aus hat man einen wunderschönen Ausblick auf die Elbe und die darauf fahrenden Schiffe. Am Lühe-Anleger befindet sich eine Bushaltestelle, von wo aus Busse, im Stundentakt, in das 10km entfernte Stade fahren. Die nächsten Bahnverbindungen befinden sich in Dollern/Neukloster mit dem man, die Metropole Hamburg, jederzeit bequem erreichen kann. Gastronomische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich im nahegelegenen Steinkirchen. Realschulen und Gymnasium kann man in Stade besuchen. Eine Bäckerei befindet sich vor Ort. Alle weiteren Wünsche können einem Buxtehude und Stade erfüllen.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 435.000,00
<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). Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.</p>

## **Ausstattung:**

- gefliester Windfang
- gefliester Erdgeschossflur mit Fußbodenheizung und Einbauschrank
- ein kleiner Abstellraum im Erdgeschoss
- offene Wohnküche (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, Essbereich, moderner Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Backofen in Stehhöhe, Ceranfeld etc.) und elektr. Außenrollladen
- großes Wohnzimmer mit Terrassenausgang, Laminatfußboden, Kamin, elektr. Außenrollläden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- teilweise überdachte Süd-/West-/Ost-Terrasse mit Markise
- großes Schlafzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, elektr. Außenrollladen und angrenzendem Badezimmer I
- modernes Badezimmer I mit Eckbadwanne, ebenerdiger Dusche inkl. Duschtrennwand, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster inkl. elektr. Außenrollladen
- Kinderzimmer I mit Laminatfußboden, TV-Anschluss, elektr. Außenrollladen und angrenzendem Badezimmer II
- einfaches Badezimmer II mit Dusche
- Kinderzimmer II mit Terrassenausgang und Laminatfußboden und elektr. Außenrollladen
- Dachgeschosstreppe mit Marmortreppenstufen
- Abstellfläche/Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Buderus-Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Garage (zwei Pkw's hintereinander möglich)
- Sat-Anlage

## **Vollkeller:**

- Kelleraußeneingang
- gefliester Kellergeschossflur
- kleines, altes gefliestes WC
- gefliester Waschkeller mit Heizkörper
- Heizungskeller mit abgehendem Öltankraum

- Hobbykeller I mit Heizkörper
- Hobbykeller II mit Heizkörper
- Hobbykeller III mit Heizkörper
- großer, gefliester Hobbykeller IV mit Heizkörper
- zwei weitere Kellerräume

### **Modernisierung:**

- Carport - 2020 -
- neue Heizkörper im Erdgeschoss - 2018 -
- neue Fußbodenheizung in Küche und Flur - 2018 -
- neue Bodenbeläge - 2017 –
- neue Küche - 2016 -
- neue Fenster inkl. elektr. Außenrollläden - 2016 -
- neues Badezimmer I - 2016 -

### **Anmerkungen:**

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Küche mit integrierter Deckenbeleuchtung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Kamin im Wohnzimmer vorhanden
- Ausbaureserve von ca. 40 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 125,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Öl, Gebäudebaujahr 1977, Energieeffizienzklasse





Ansicht



Erdgeschossflur



Erdgeschossflur



Erdgeschossflur



Küche

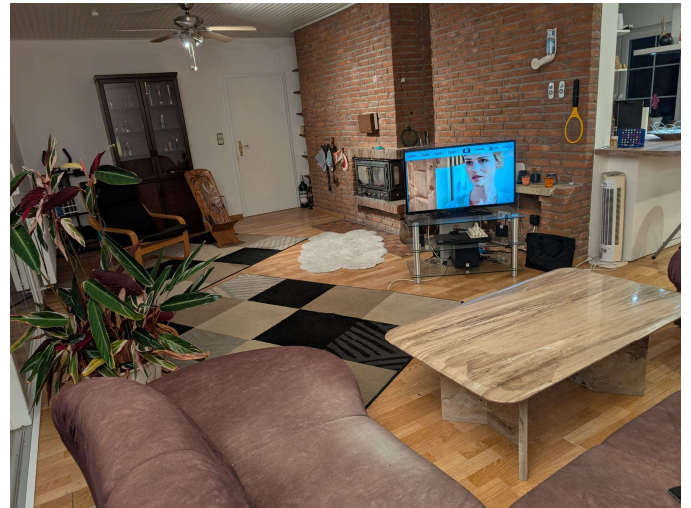


Küche





Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Kamin



Terrasse





Garten



Garten



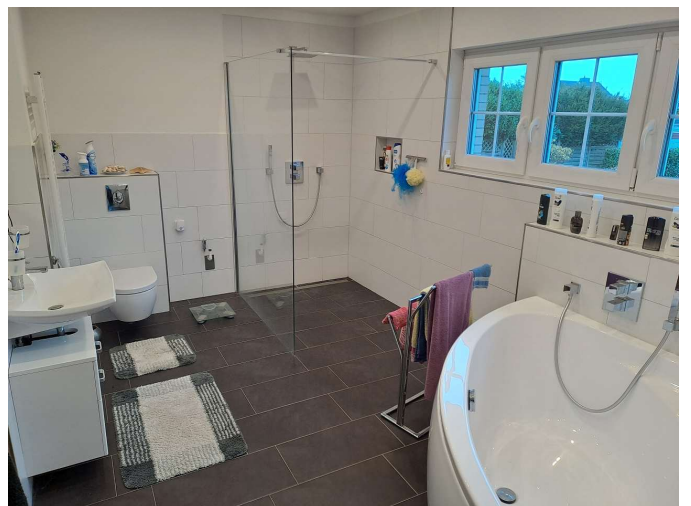
Garage



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer I





Badezimmer I



Badezimmer I



Kinderzimmer I



Badezimmer II

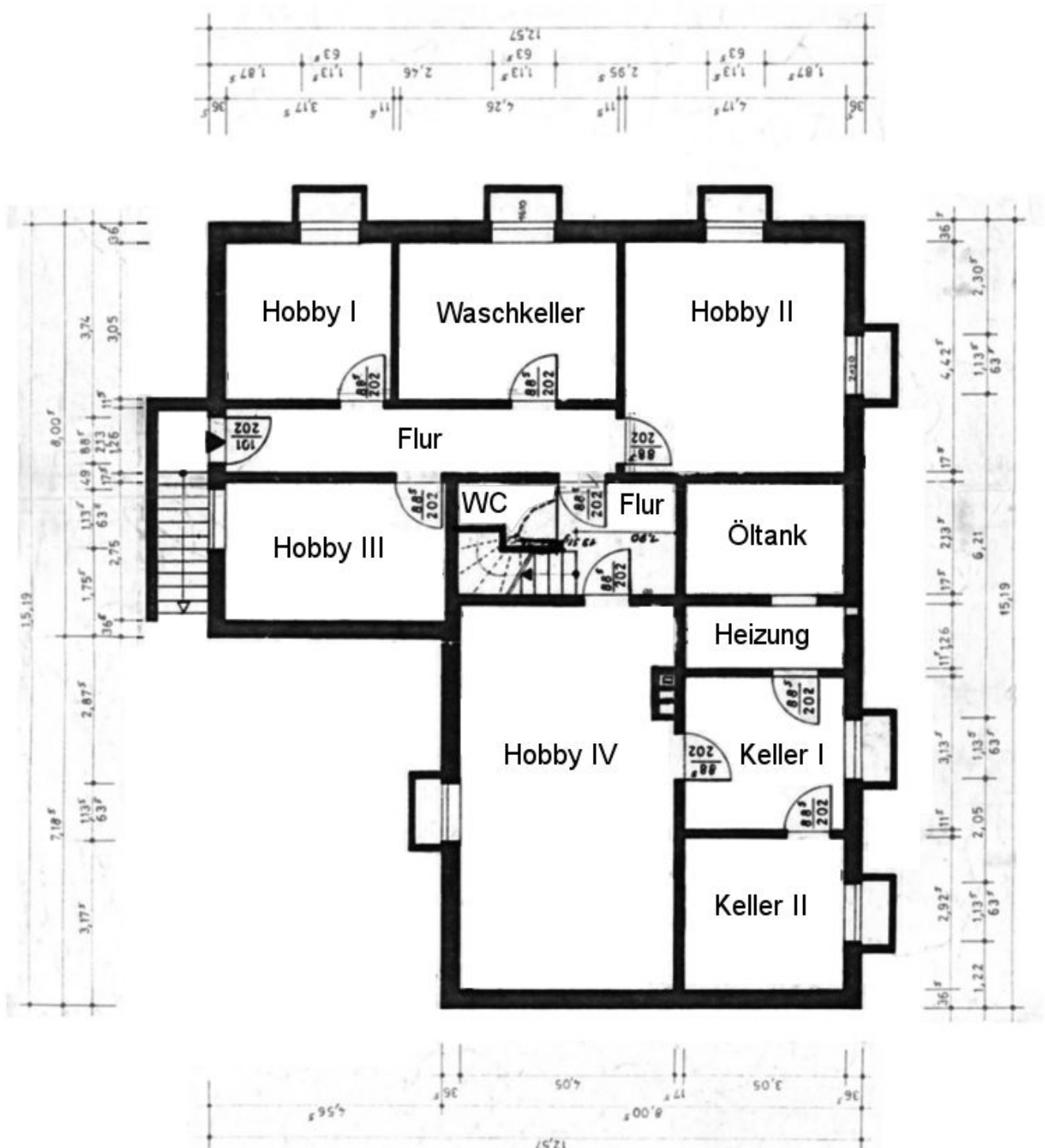


Kinderzimmer II



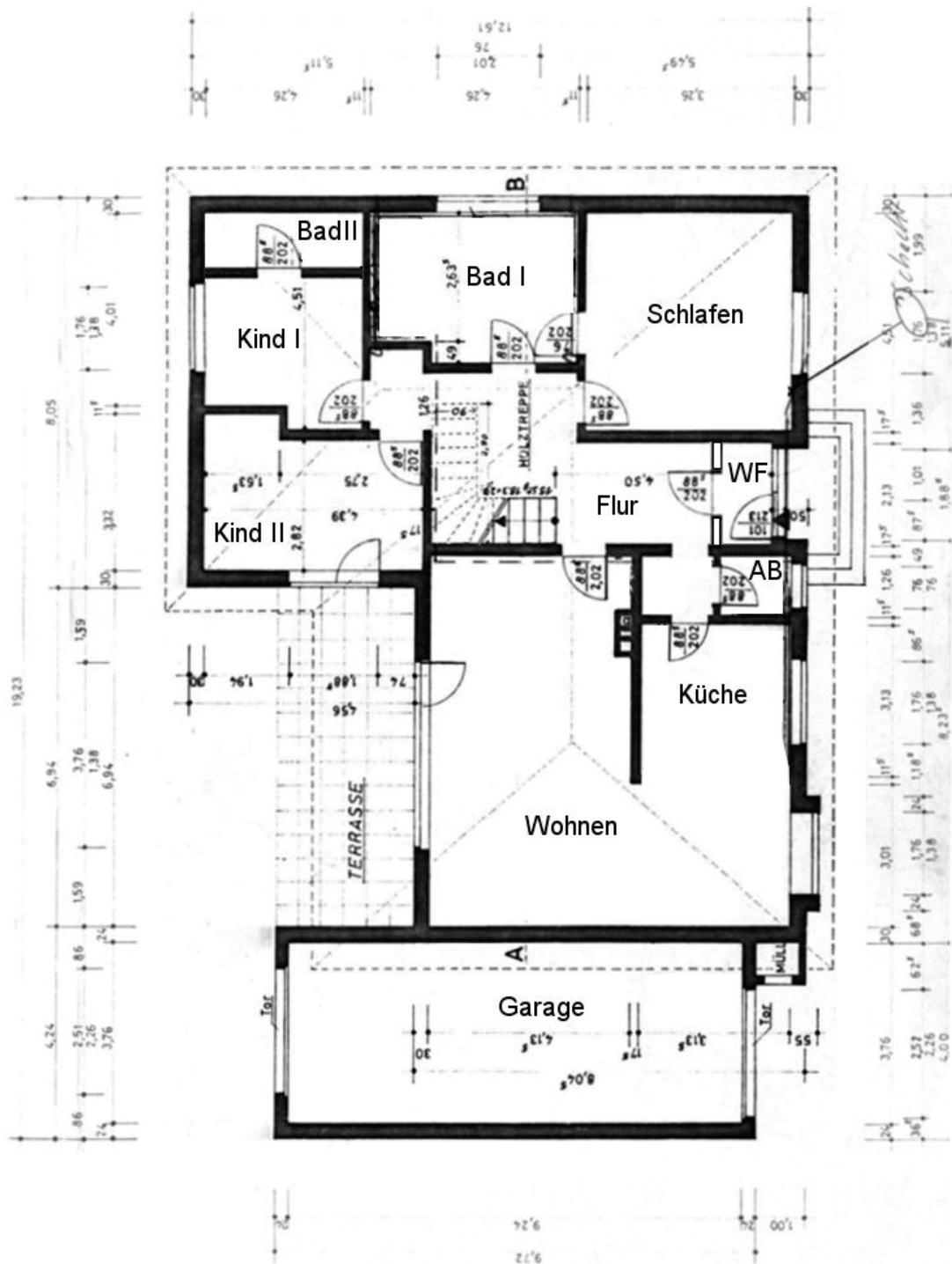
Kinderzimmer II





# Kellergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Erdgeschoss-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.