

Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



**in
21635 Jork**



Lageplan

Objekt:	5-2/2-Zimmer-Einfamilienhaus (KfW-70)
Wohnfläche:	- Ca. 164 m ² - Einfamilienhaus
Nutzfläche:	- ca. 200 m ² - Nebengebäude - ca. 50 m ² - Doppelgarage mit Abstellraum - ca. 40 m ² - Wohnmobilcarport
Grundstück:	Ca. 4.335 m ² - Gesamtgrundstück (real geteilt) - ca. 1.750 m ² - Bauland - ca. 2.585 m ² - Grünland
Baujahr:	
Haupthaus:	2012
Nebengebäude:	Ca. 1900
Lage:	Zentrumsnahe Wohnlage in Jork.
Infrastruktur:	Jork liegt im Alten Land, einer der größten Obstanbauregionen Europas, und gehört zum Bundesland Niedersachsen. Der Ort befindet sich etwa 25 Kilometer westlich von Hamburg und 15 Kilometer südöstlich von Stade, eingebettet in eine malerische Marschlandschaft mit weiten Obstplantagen und Entwässerungsgräben, die typisch für die Region sind. Das gemäßigte, durch die Elbe und die Nähe zur Nordsee beeinflusste Klima schafft ideale Bedingungen für den Anbau von Äpfeln, Kirschen und Birnen, die wirtschaftlich eine zentrale Rolle spielen. Jork ist über die Bundesstraße 73 und die Autobahnen A1 und A26 gut angebunden, und öffentliche Verkehrsmittel verbinden es mit den umliegenden Städten. Der Ort zeichnet sich durch seine historischen Fachwerkhäuser, das Rathaus aus dem 19. Jahrhundert und die reiche Obstbaugeschichte aus. Besonders beliebt sind die Blütezeit im Frühjahr und das Blütenfest, die jedes Jahr viele Besucher anziehen. Mit seiner idyllischen Landschaft, guten Infrastruktur und Nähe zu Hamburg bietet Jork eine hohe Lebensqualität für Einwohner und Besucher. Die Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Naturfreunde und Pendler.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	EUR 890.000,00
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, 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.

Ausstattung:

- angelegter Vorgarten
- gefliester Windfang mit Garderobenplatz
- gefliester Erdgeschossflur mit Telefon-Anschluss
- modern gefliestes Badezimmer I mit ebenerdiger Dusche, Fußbodenerwärmung, Handtuchheizung sowie Fenster inkl. elektrischem Außenrollladen
- modern gefliester Hauswirtschaftsraum (ca. 10 m²) mit Außen-
eingang, Abstellfläche, elektrischen Außenrollläden sowie Wasch-
maschinen- und Trockner-Anschluss
- geflieste Wohnküche (ca. 17 m²) mit gepflegter Einbauküche in
U-Form (Geschirrspüler, Induktionsfeld, Backofen in Stehhöhe etc.),
Terrassenausgang, Essbereich, elektrischen Außenrollläden
sowie TV-, Telefon- und LAN-Anschluss
- kleine Ost-Terrasse
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 29 m²) mit Parkettfußboden,
Terrassenausgang, Kaminofen, elektrischen Außenrollläden
sowie TV- und Telefon-Anschluss
- teilweise überdachte Süd-/West-Terrasse mit Sichtschutz
- liebevoll angelegtes Grundstück
- gefliestes Arbeitszimmer (ca. 12 m²) mit TV-Anschluss,
Hofzugang und elektrischen Außenrollläden
- geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss
- großer Dachgeschossflur mit Laminatfußboden und
Telefon-Anschluss
- Schlafzimmer (ca. 14 m²) mit Laminatfußboden, elektrischen
Außenrollläden, TV- und LAN-Anschluss sowie angrenzendem
Badezimmer II & Ankleidezimmer
- Ankleidezimmer (ca. 7 m², ½ Zimmer) mit Laminatfußboden,
elektrischem Außenrollladen und Einbauschränk
- modern gefliestes Badezimmer II mit Fußbodenerwärmung,
zwei Waschtischen, freistehender Badewanne, großer eben-
erdiger Duschbereich inkl. Regendusche, Handtuchheizung,
Fenster inkl. elektrischen Außenrollläden und LAN-Anschluss
- Kinderzimmer I (ca. 17 m²) mit Laminatfußboden, elektrischen
Außenrollläden, Einbauschränk und TV-Anschluss
- Kinderzimmer II (ca. 11 m²) mit Laminatfußboden elek-
trischen Außenrollläden und LAN-Anschluss

- Gästezimmer (ca. 8 m² - 1/2 Zimmer) mit Laminatfußboden und elektrischem Außenrollladen
- Abstellfläche auf dem (ausbaufähigen) Dachboden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Viessmann-Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlage mit 4 Modulen auf dem Dach
- großer, separater unbeheizter Wintergarten (ca. 15 m²) inkl. Markise
- große Doppelgarage inkl. elektrischer Tore und angrenzendem Heizung-/Anschlussraum
- großer Carport (für Wohncamper) vorhanden
- SAT-Anlage vorhanden

Nebengebäude:

- Abstellfläche
- Dacheindeckung - 2014 -
- 2-fach verglaste Kunststofffenster - 2014 -
- Photovoltaikanlage (7,40 kWp) mit 29 Modulen - 2014 -

Anmerkungen:

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- KfW-70-Effizienzhaus
- aus Diskretionsgründen veröffentlichen wir keine Innenaufnahmen vom Kinderzimmer II, Hauswirtschaftsraum und dem Nebengebäude
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 54,1 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 2013, Energieeffizienzklasse B

Besonderheiten:

- Ca. 5.600 Liter Regenwasserzisterne
- Nach Einsicht in den Bebauungsplan besteht ggf. die Möglichkeit einer Bebauung im vorderen Grundstücksbereich



Dronen-Ansicht



Ansicht & Nebengebäude



Ansicht & Vorgarten



Ansicht



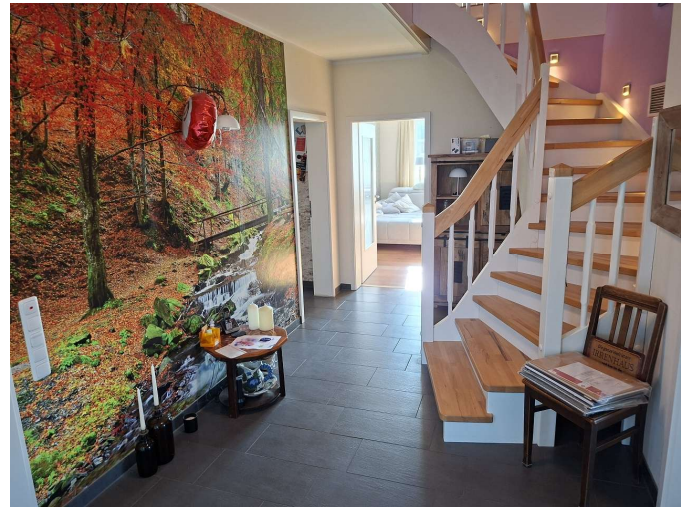
Fuhrpark



Ansicht



Windfang



Erdgeschossflur



Badezimmer I



Badezimmer I



Badezimmer I



Küche



Küche



Küche



Ost-Terrasse



Ost-Terrasse



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



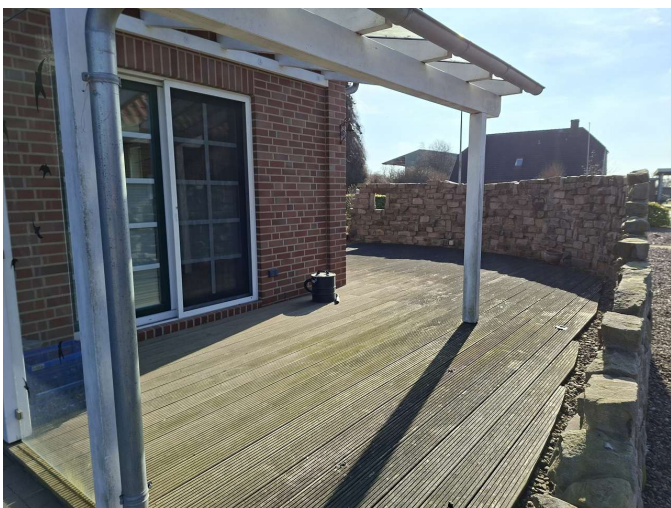
Wohn-/Esszimmer



Kaminofen



Wohn-/Esszimmer



Süd-/West-Terrasse



Süd-/West-Terrasse



Vorgarten



Wintergarten



Grünland



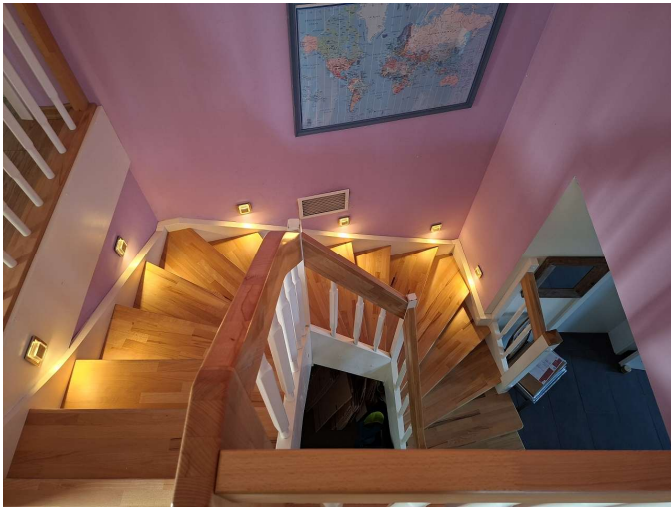
Grünland



Gewächshaus / Ansicht



Arbeitszimmer



Treppe zum
Dachgeschoss



Dachgeschossflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ausblick vom Schlafzimmer



Ankleide



Badezimmer II



Badezimmer II



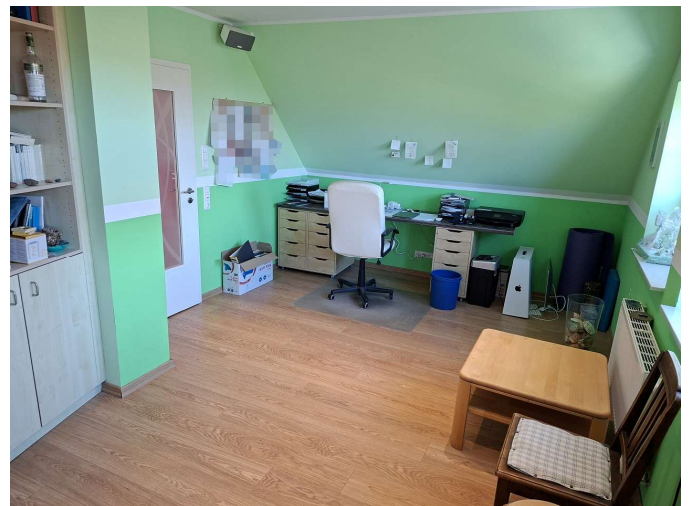
Badezimmer II



Badezimmer II



Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Gästezimmer



Nebengebäude



Pkw-Stellplätze



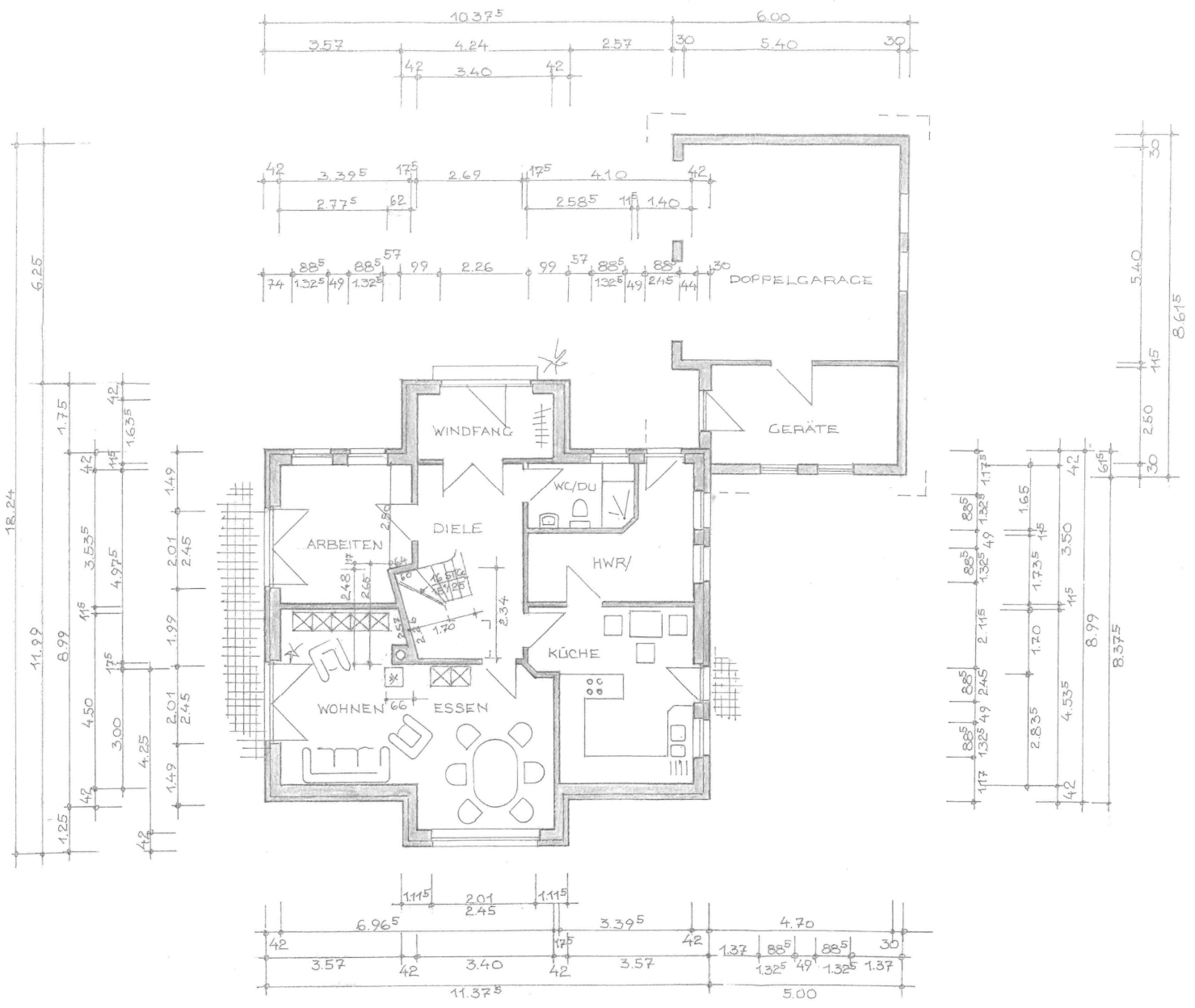
Carport & Wintergarten



Doppelgarage

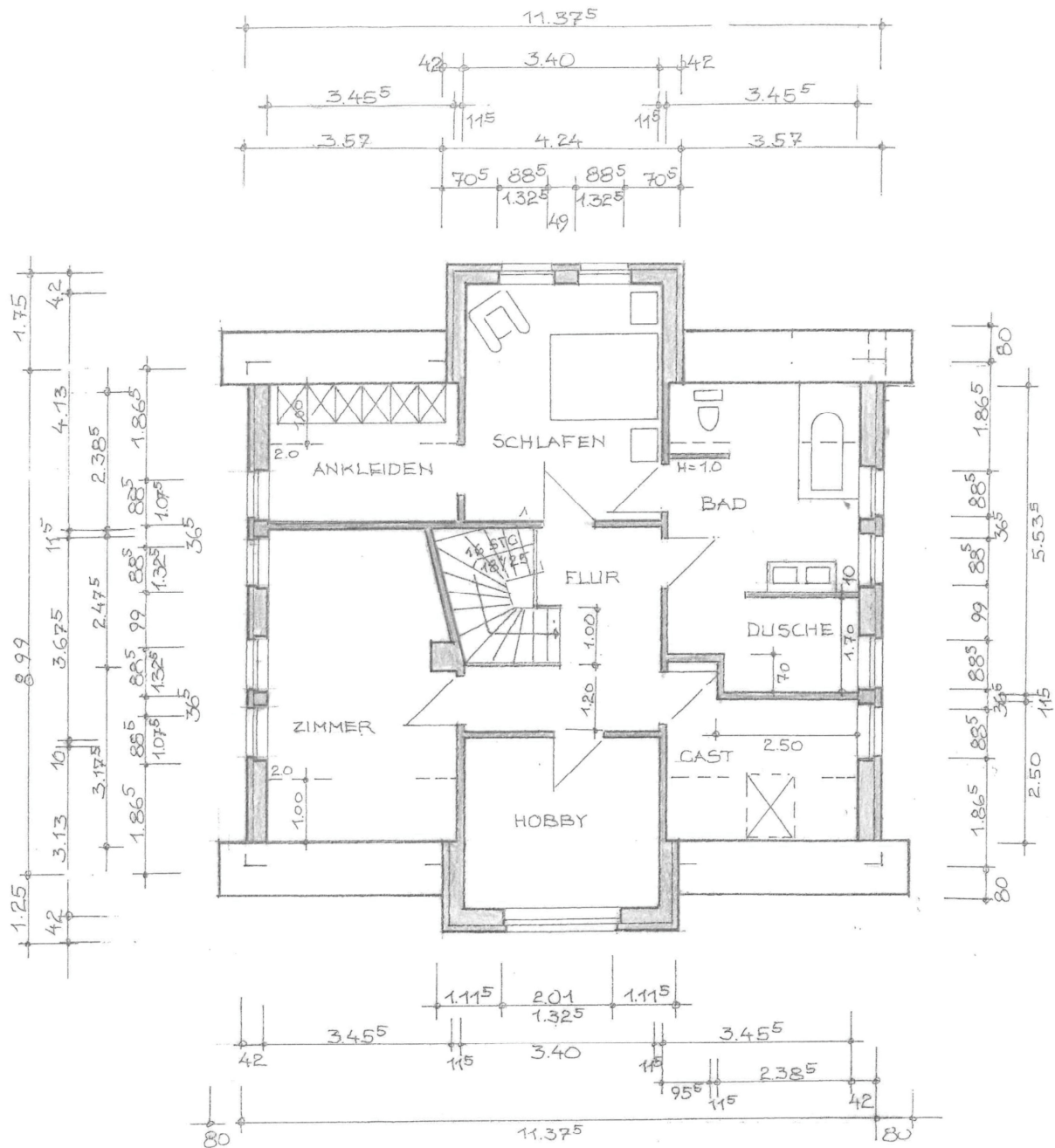


Holzschuppen



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.