



MAKLER **PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# **Verkaufsexposé**

## **über ein Dreifamilienhaus**



in  
**21720 Grünendeich**



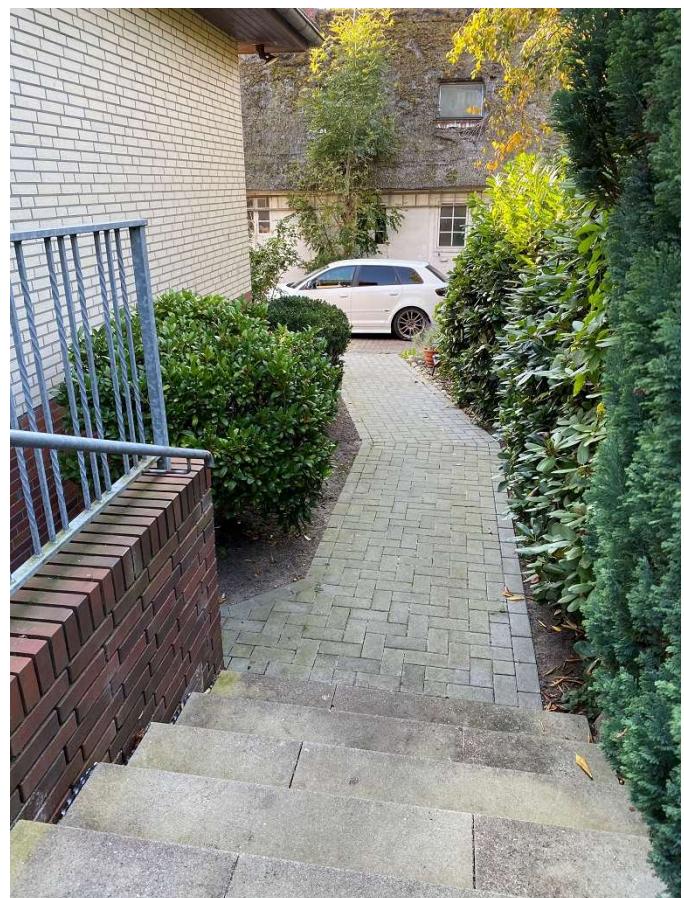
Ansicht



Eingang



separate Terrasse



Zuwegung



Garten

<b>Objekt:</b>	vermietetes 7-Zimmer-Dreifamilienhaus
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 233 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Ca. 120 m<sup>2</sup> (Wohnung-Nr. 1)</li> <li>➔ Ca. 73 m<sup>2</sup> (Wohnung-Nr. 2)</li> <li>➔ Ca. 27 m<sup>2</sup> (Wohnung-Nr. 3)</li> </ul>
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 140 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Ca. 100 m<sup>2</sup> (Teilkeller)</li> <li>➔ Ca. 40 m<sup>2</sup> (Dachboden)</li> </ul>
<b>Grundstück:</b>	Ca. 742 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	1970 // Wiederaufbau 1978
<b>Lage:</b>	<p>Das Dreifamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Grünendeich im Alten Land – einer der schönsten Obstbauregionen Deutschlands.</p>
<b>Infrastruktur:</b>	<p>Die Gemeinde Grünendeich überzeugt durch ihre idyllische Lage an der Elbe, umgeben von Obstplantagen, alten Fachwerkhäusern und typisch norddeutschem Flair. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Kindergärten sowie die Grundschule befinden sich direkt im Ort oder in den Nachbargemeinden Steinkirchen und Jork.</p> <p>Für weiterführende Schulen, ein breiteres Einkaufsangebot sowie ärztliche Versorgung ist das nahegelegene Stade in wenigen Autominuten erreichbar. Die Hansestadt Hamburg ist über die B73, die A26 sowie mit der S-Bahn ab Stade gut angebunden und in ca. 45 Minuten erreichbar – ideal auch für Pendler.</p> <p>Besonders reizvoll ist die Nähe zur Elbe: Nur wenige Gehminuten entfernt laden Deiche und Grünflächen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden am Wasser ein. Auch Sportvereine, Gastronomie und kulturelle Angebote sind in der Region vielfältig vertreten.</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 385.600,00
<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>

**Wohnung-Nr. 1:****→ 3-4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss**

Die großzügige Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einem großen und einladenden Wohnungsflur, der bereits beim Betreten einen gepflegten ersten Eindruck vermittelt. Der Flur bietet auch noch ausreichend Platz für eine Garderobe.

Gleich links befindet sich das Gäste-WC mit Fenster, das freundlich gestaltet ist. Die Küche ist mit einer gepflegten/einfachen Einbauküche in U-Form ausgestattet, die über moderne Elektrogeräte wie Cerankochfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank verfügt. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer bzw. ein Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und für Ordnung sorgt.

Das Esszimmer schließt an die Küche an und überzeugt mit seinem hellen Laminatfußboden sowie dem direkten Zugang zur kleinen Frühstücksterrasse – ein idealer Ort für den ersten Kaffee am Morgen. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über einen weiteren Terrassenausgang, einen gemütlichen Kamin und Anschlüsse für TV und Telefon. Dank der großen Fensterfronten ist der Raum lichtdurchflutet und wirkt einladend und behaglich.

Ein besonderes Highlight ist die große, uneinsehbare Süd-/Westterrasse, die teilweise überdacht ist. Hier lassen sich laue Sommerabende in absoluter Privatsphäre genießen.

Das Schlafzimmer ist großzügig bemessen und – ebenso wie das Kinder- bzw. Arbeitszimmer – mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet. Beide Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell gestalten. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie ein Fenster, das für angenehme Belüftung und natürliches Licht sorgt.

Abgerundet wird diese attraktive Wohnung durch einen beheizbaren Hobbykeller, einen Vorratskeller, zwei Pkw-Stellplätze sowie eine Sat-Anlage für beste Empfangsqualität. Die Wohnung kombiniert großzügiges Raumangebot, eine durchdachte Aufteilung und hohen Wohnkomfort.

**Anmerkungen:**

- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- neuer Backofen inkl. Ceranfeld - 2025 -
- neue Geschirrspülmaschine - 2023 -

**Wohnung-Nr. 2:****→ 2-Zimmer- Wohnung im Dachgeschoß**

Die ansprechende Dachgeschoßwohnung überzeugt durch ihre Helligkeit und ihre großzügige Raumaufteilung.

Ein großzügiger Flur mit Laminatfußboden bildet den einladenden Eingangsbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Die Küche ist mit einer Einbauküche samt Ceranfeld, Kühl-/Gefrierkombination und weiteren Geräten ausgestattet. Ein kleiner Essbereich sowie die angrenzende Speisekammer bzw. Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Das Wohn- und Esszimmer ist großzügig gestaltet, mit Laminatfußboden versehen und verfügt über einen Zugang zum Süd-/West-Balkon, der sonnige Stunden im Freien ermöglicht. Das Schlafzimmer bietet ebenfalls eine angenehme Größe und ist wie die übrigen Räume mit einem modernen Laminat ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche mit Glasduschkabine sowie ein Fenster, das für Tageslicht und frische Luft sorgt.

Zusätzlich steht eine separate Ost-/West-Terrasse zur Verfügung, die den Wohnkomfort dieser Einheit abrundet.

Ein Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz sind ebenfalls vorhanden. Mit ihrer guten Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand stellt diese Wohnung eine hervorragende Immobilie dar.

**Anmerkungen:**

- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- neuer Backofen inkl. Ceranfeld - 2022 -
- komplett neue Laminatfußböden - 2021 -
- neuer Terrassensichtschutz - 2015 -
- altes Badezimmerfenster
- neue Einbauküche - 2012 -
- neue Dachisolierung - 2010 -

**Wohnung-Nr. 3:****→ 1-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung**

Die charmante Dachgeschosswohnung präsentiert sich als kompakte, einfache Wohneinheit mit solider/einfacher Ausstattung und angenehmem Wohnkomfort.

Der kombinierte Wohn- und Schlafbereich ist mit einem Laminatfußboden ausgestattet und bietet Platz für eine gemütliche Möblierung. Die Wohnung ist einfach möbliert und eignet sich daher ideal für Pendler, Singles oder junge Berufstätige. TV- und Telefonanschlüsse sind vorhanden.

Die kompakte Küche ist mit einer funktionalen Pantry-Einbauküche ausgestattet. Sie ist zweckmäßig und pflegeleicht – optimal für den täglichen Bedarf.

Das moderne Tageslichtbad verfügt über eine Dusche mit einer Glasduschkabine sowie ein Fenster, das für gute Belüftung und Tageslicht sorgt.

Ein Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz stehen zur Verfügung. Insgesamt überzeugt die Dachgeschosswohnung durch ihre klare Struktur.

**Anmerkungen:**

- die Wohnung befindet sich in einem einfachen Zustand
- neue Pantry-Einbauküche - 2012 -
- Badezimmermodernisierung - 2012 -
- neue Laminatfußböden -2012 -

- Modernisierungen:**
- neues Eingangspodest - 2024 -
  - Erneuerung der Zuwegung - 2021 -
  - überwiegend neue, 3fach verglaste Kunststofffenster - 2016 -
  - neue Haustür - 2016 -
  - neue Viessmann-Gasheizung - 2016 -
  - neue Zähleranlage - 2016 -

**Gemeinschaftsräume:**

- großer Fahrrad-/Gemeinschaftskeller mit Außeneingang
- großer, gefliester Heizungs-/Waschkeller
- Öltankkeller inkl. altem Öltank (stillgelegt)

**allgemeine Anmerkungen:**

- ruhiges Dreifamilienhaus
- Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Sat-Anlage
- Bedarfssausweis, Endenergiebedarf 186,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1970/78, Energieeffizienzklasse F

**Besonderheit:**

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1970 errichtet und im Jahr 1978 nach einem Brandereignis vollständig wiederaufgebaut. Der Wiederaufbau umfasste das Erd- und Dachgeschoss und wurde fachgerecht nach den bautechnischen Standards der damaligen Zeit ausgeführt. Dabei wurden sowohl die bauliche Substanz als auch die technischen Anlagen erneuert, wodurch das Haus seinen heutigen soliden und gepflegten Gesamtzustand erhielt.

Im Zuge des Wiederaufbaus wurden wesentliche Bauteile modernisiert und die Grundrisse funktional angepasst. Das Gebäude präsentiert sich seither als zeitgemäß ausgestattetes Mehrfamilienhaus mit drei separaten Wohneinheiten. Alle Wohnungen sind **dauerhaft vermietet** und werden im **vermieteten Zustand** verkauft – ein attraktives Anlageobjekt mit stabiler Mieterstruktur und hohem Werterhalt in gefragter Wohnlage des Alten Landes.

# Mieteinnahmen

## Wohnung-Nr. 1:

Nettokalmtiete:	€ 690,00
<u>Betriebs- und Heizkosten:</u>	<u>€ 356,00</u>
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>€ 1.046,00</b>

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2014 auf unbestimmte Zeit vermietet und der Mieter hat als Kaution eine Elternbürgschaft hinterlegt.

## Wohnung-Nr. 2:

Nettokalmtiete:	€ 583,00
<u>Betriebs- und Heizkosten:</u>	<u>€ 150,00</u>
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>€ 733,00</b>

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2021 auf unbestimmte Zeit vermietet und der Mieter hat vereinbarungsgemäß keine Kaution hinterlegt (der Mieter ist verwandt mit dem Erdgeschossmieter).

## Wohnung-Nr. 3:

Nettokalmtiete:	€ 300,00
<u>Betriebs- und Heizkosten:</u>	<u>€ 60,00</u>
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>€ 360,00</b>

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2016 auf unbestimmte Zeit vermietet und der Mieter hat eine Kaution in Höhe von € 300,00 hinterlegt.

# Wohnung-Nr. 1



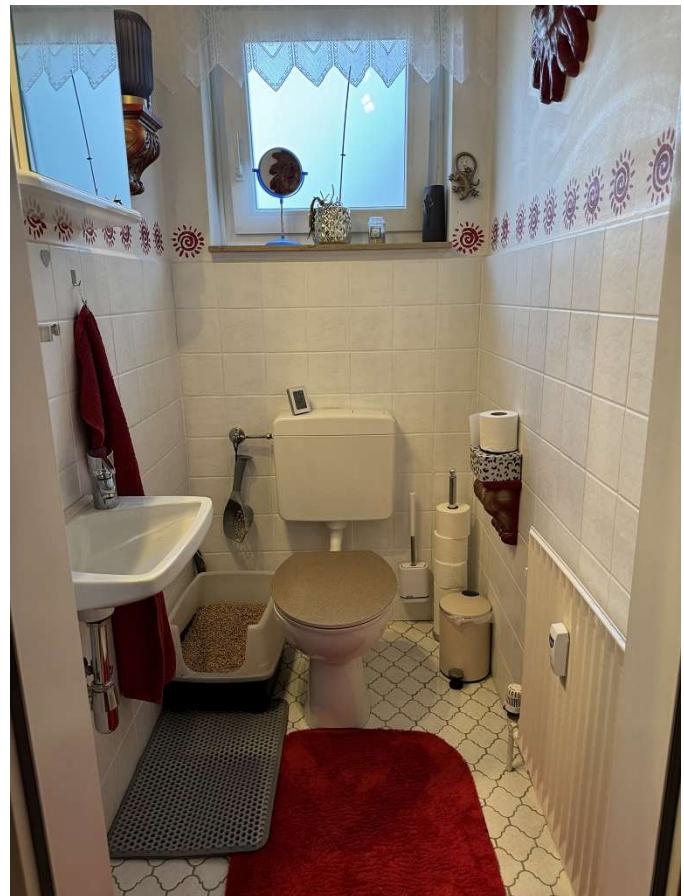
Wohnungsflur



Wohnungsflur



Flur / Garderobe



Gäste WC



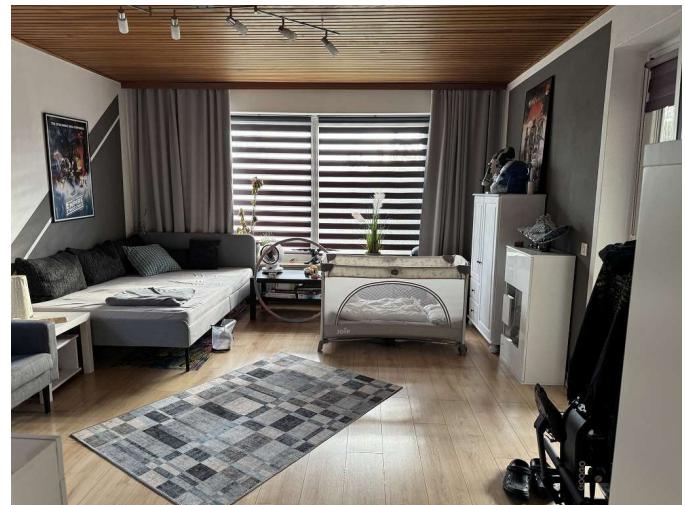
Küche



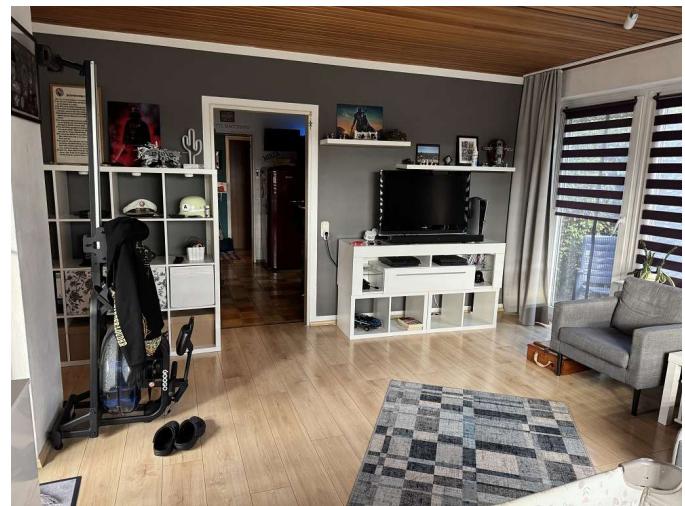
Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Frühstücksterrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse



Schlafzimmer



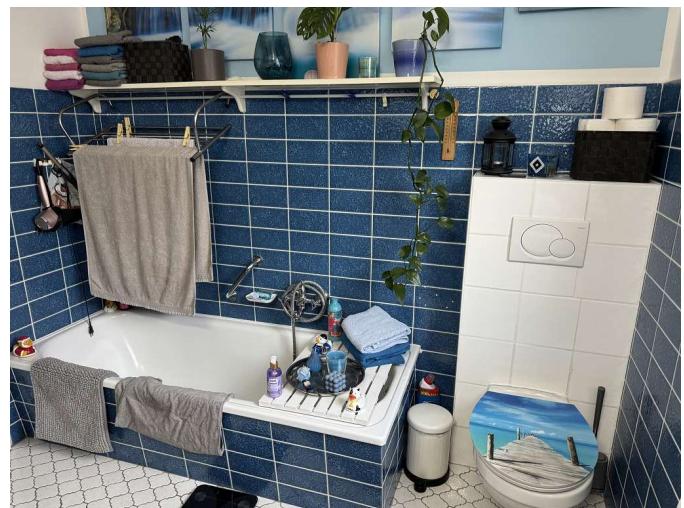
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Wohnung-Nr. 2



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Wohn-/Esszimmer



Küche



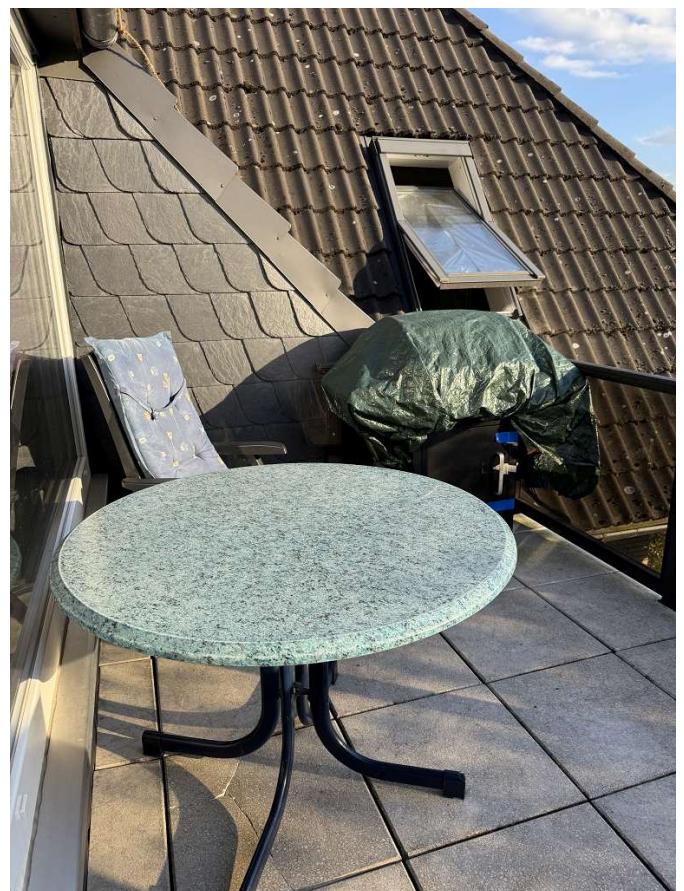
Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

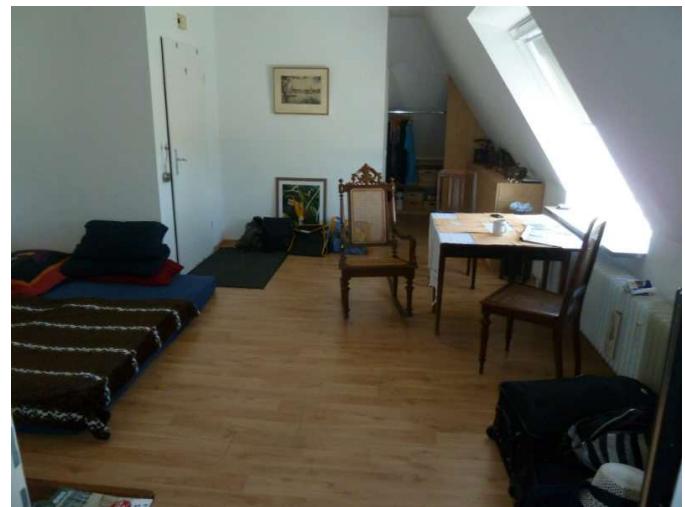


Badezimmer

# Wohnung-Nr. 3



Wohn-/Schlafzimmer



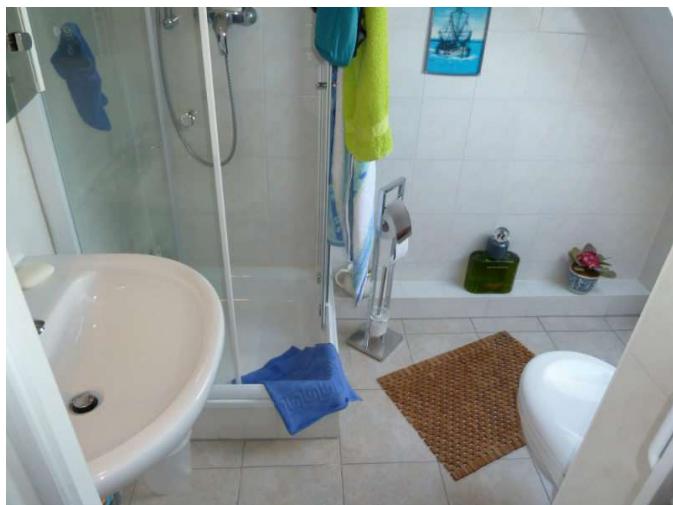
Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer



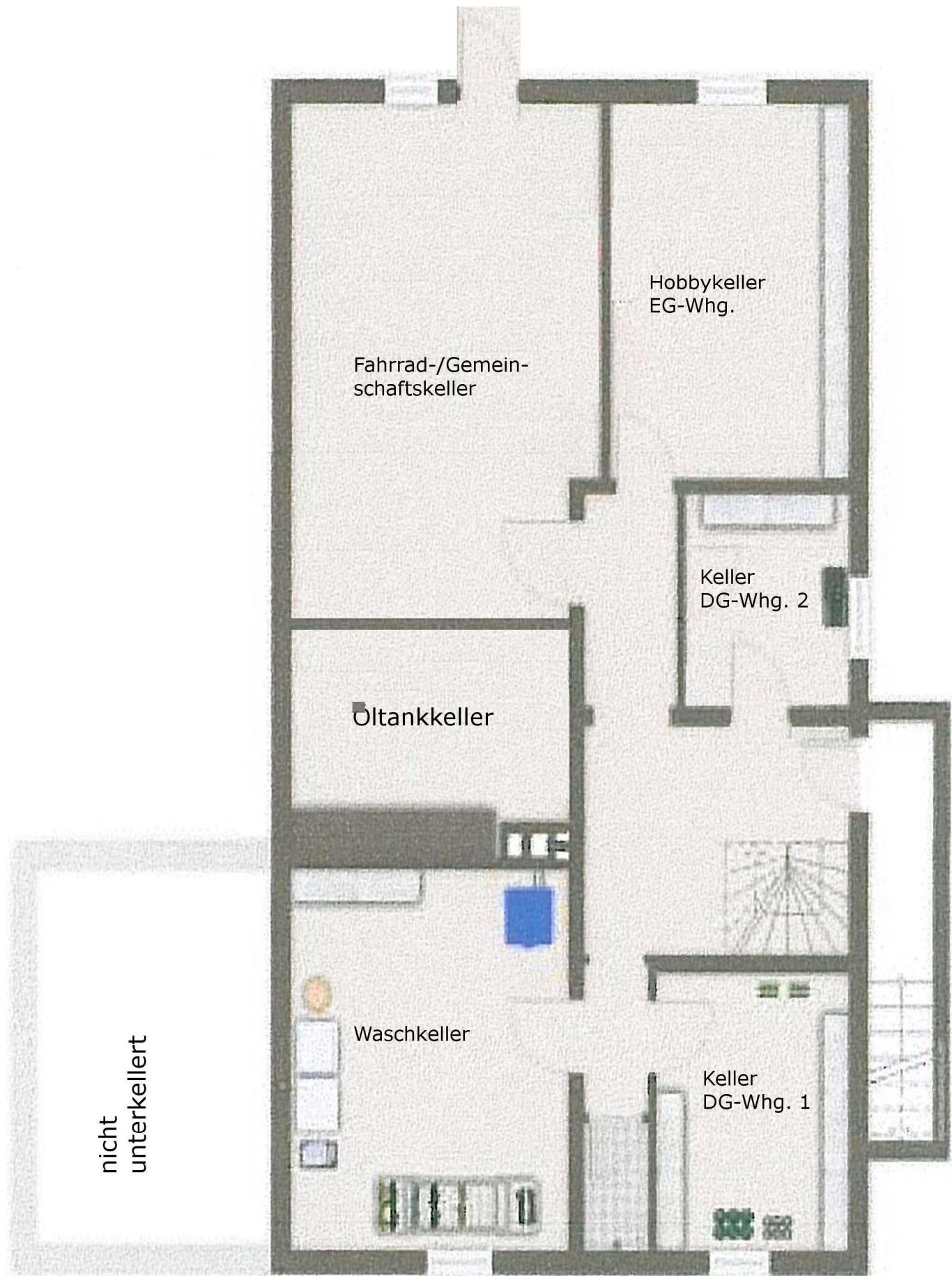
Küche



Badezimmer

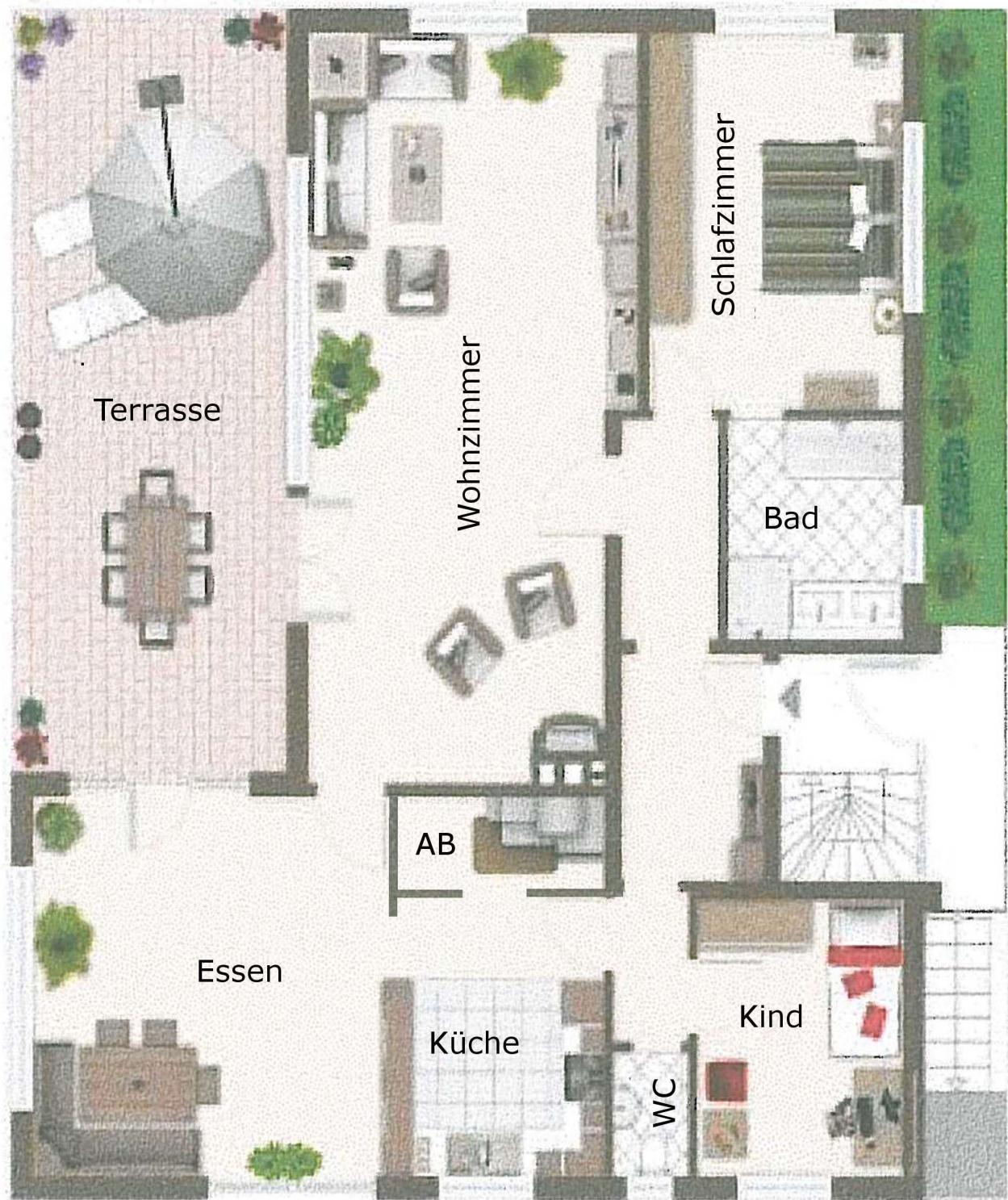


Badezimmer

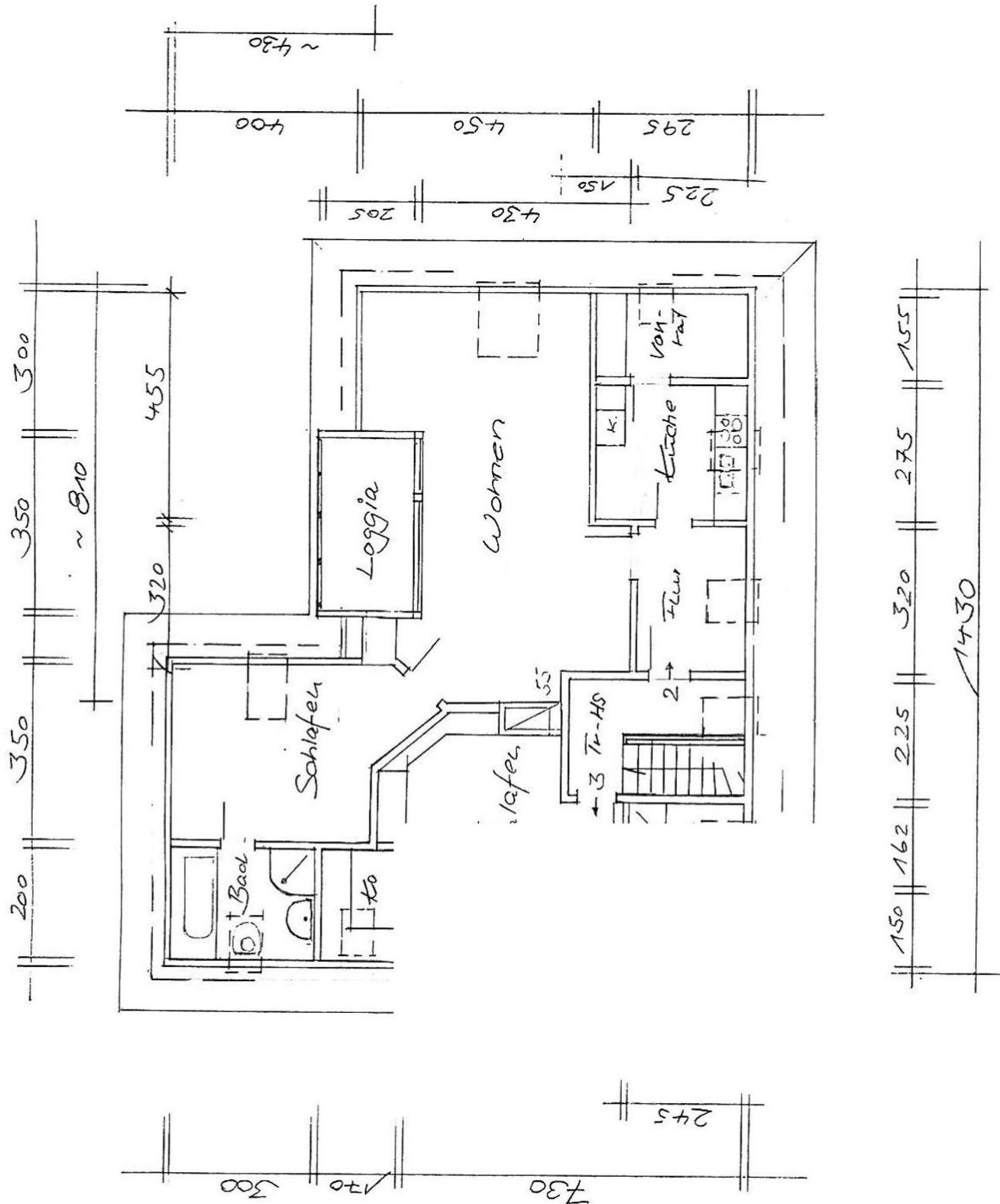


## **Kellergeschoß-Grundriss**

- kein Original-Grundriss

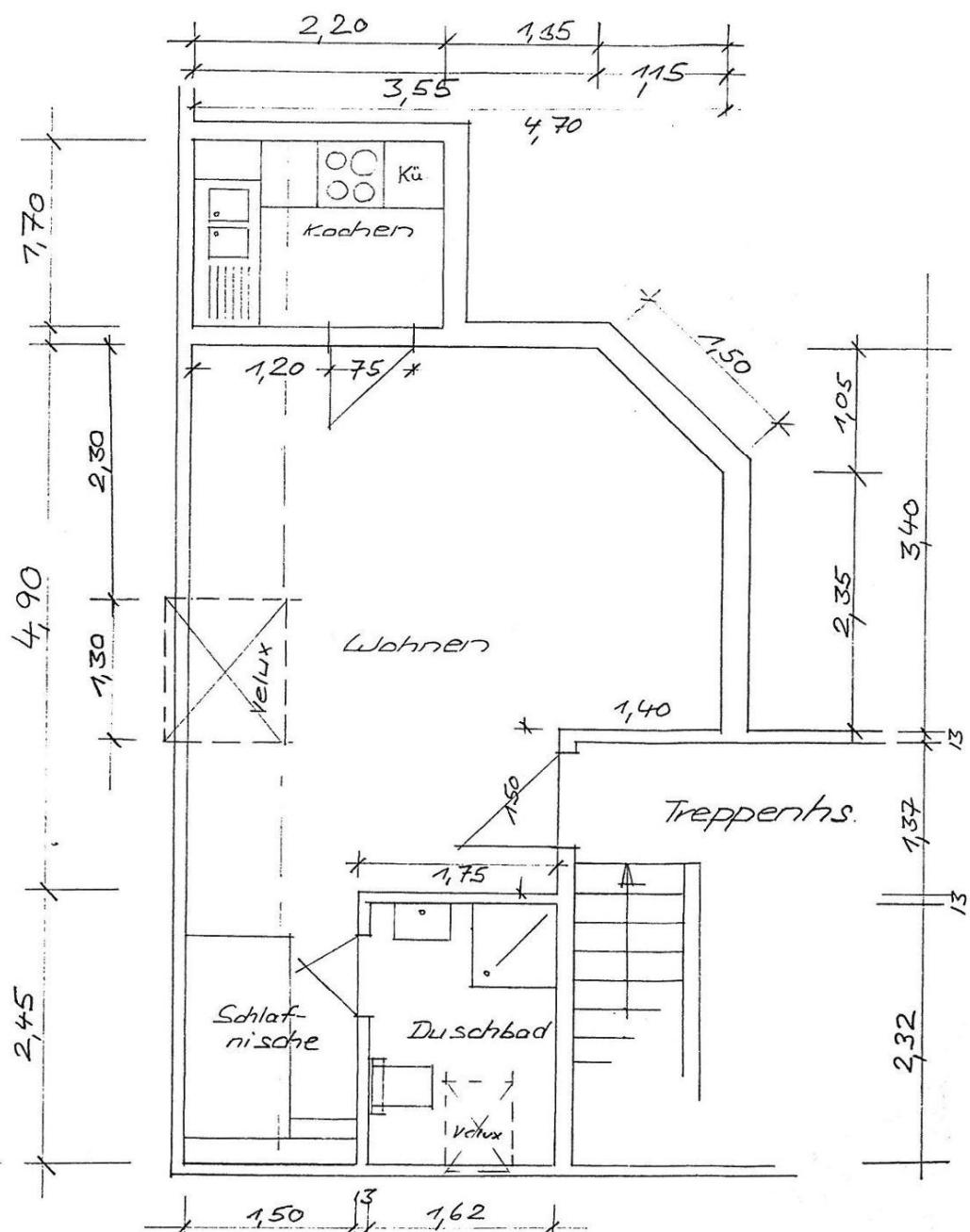


**Erdgeschoss-Grundriss\_Wohnung-Nr. 1**  
- kein Original-Grundriss



## Dachgeschoß-Grundriss\_Wohnung-Nr. 2

- kein Original-Grundriss



## **Dachgeschoss-Grundriss\_Wohnung-Nr. 3**

- 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.