



# **Verkaufsexposé**

## **über ein Einfamilienhaus**



in  
**21614 Buxtehude**

<b>Objekt:</b>	gepflegtes 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit Doppelgarage
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 213 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 39 m<sup>2</sup> - Dachboden</li> <li>- Ca. 45 m<sup>2</sup> - Doppelgarage inkl. Heizungsraum</li> </ul>
<b>Grundstück:</b>	Ca. 443 m <sup>2</sup> - Grundstück (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Lage:</b>	Bevorzugte Sackgassenlage in Buxtehude.
<b>Infrastruktur:</b>	<p>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. Die Hochschule 21 bildet z.B. Bauingenieure und Immobilienfachleute aus. 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!</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 795.000,00
<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). 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>

## Ausstattung:

- modern/hell gefliester Eingangsbereich/Erdgeschossflur mit Fußbodenheizung und Garderobenplatz
- modernes Gäste-WC mit Dusche, Fenster sowie Fußboden- und Handtuchheizung
- große Wohnküche (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit gepflegter Einbauküche (Cerankochfeld, Geschirrspüler, Gefrierschrank, etc.), Essbereich, Gartenzugang und elektrischen Außenrollläden
- riesiges, gefliestes Wohn-/Esszimmer (ca. 54 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, Terrassenausgang, Kaminofen sowie TV- und Telefon-Anschluss
- große Süd-/West-Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- weitere große überdachte Nord-Terrasse
- ca. 443 m<sup>2</sup> großes und liebevoll angelegtes Grundstück
- gefliestes Gästezimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, Garagenzugang, elektrischem Außenrollladen und TV-Anschluss
- große Doppelgarage mit separaten Wasch-/Heizungsraum mit Abstellfläche und Waschmaschinen-Anschluss
- geschlossene und massiv geflieste Treppe zum Obergeschoss
- gefliester Obergeschossflur mit Fußbodenheizung
- großes Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit design-Vinylfußboden, Fußbodenheizung, elektrischen Außenrollläden sowie angrenzendem Ankleidezimmer und Badezimmer
- Ankleidezimmer (1/2 Zimmer, ca. 5 m<sup>2</sup>) mit design-Vinylfußboden, Fußbodenheizung und elektrischen Außenrollläden
- gefliestes Badezimmer I mit Eckbadewanne, Fußboden- und Handtuchheizung sowie Fenster inkl. elektrischem Außenrollladen
- großes Kinderzimmer I (ca. 25 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden, Fußbodenheizung, elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- Badezimmer II mit Dusche inkl. Duschkabine, Fußboden- und Handtuchheizung sowie Fenster inkl. elektrischem Außenrollladen
- Kinderzimmer II mit Laminatfußboden, Fußbodenheizung, elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- Arbeitszimmer mit Laminatfußboden, Fußbodenheizung, „Balkonausgang“, elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- Fläche auf dem Garagendach

- geschlossene und massiv geflieste Treppe zum Dachboden
- großer Dachboden mit Ausbaupotenzial
- moderne Innentüren
- Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Kabelfernsehen

**Anmerkungen:**

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Solaranlage auf dem Dach (ohne Funktion)
- elektrische Außenrollläden im gesamten Haus
- Fußbodenheizung im gesamten Erd- und Obergeschoss
- hochwertige Granitfliesen
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 154,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 2005, Energieeffizienzklasse E



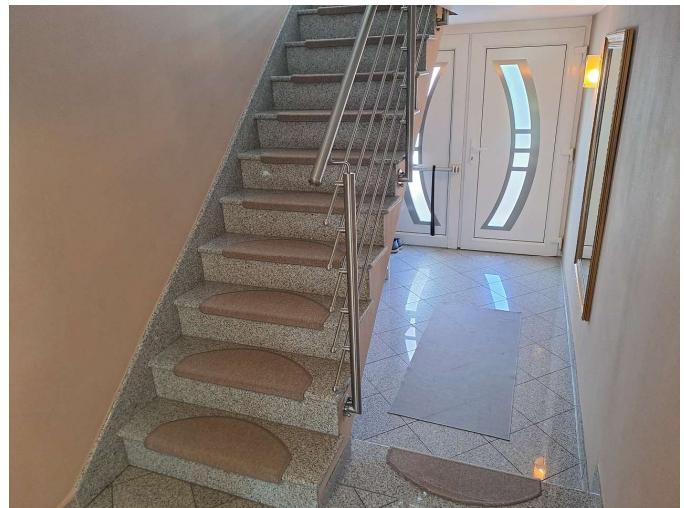
Ansicht



Ansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Gäste WC mit Dusche



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Kaminofen



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Terrasse



Terrasse



Garten



überdachte Terrasse



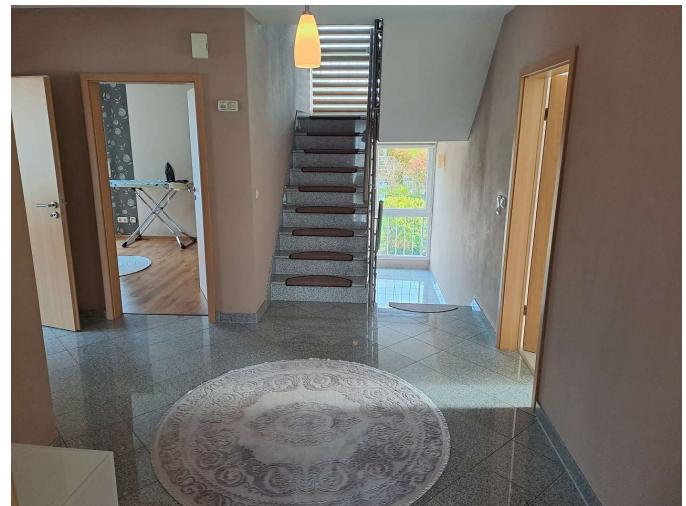
Gästezimmer



Gästezimmer



Treppe zum  
Obergeschoss



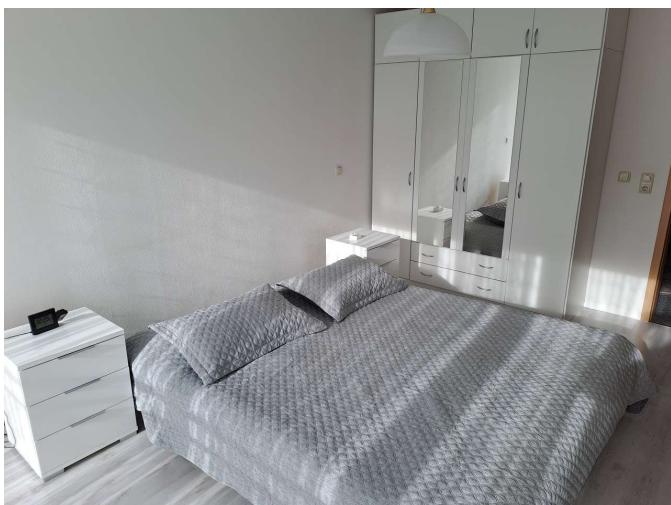
Obergeschossflur



Obergeschossflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleide



Badezimmer I



Badezimmer I



Kinderzimmer I



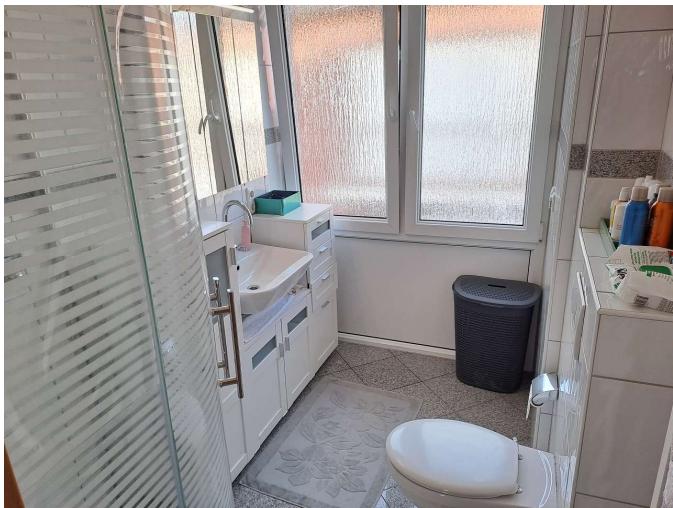
Ausblick vom  
Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Badezimmer II



Badezimmer II



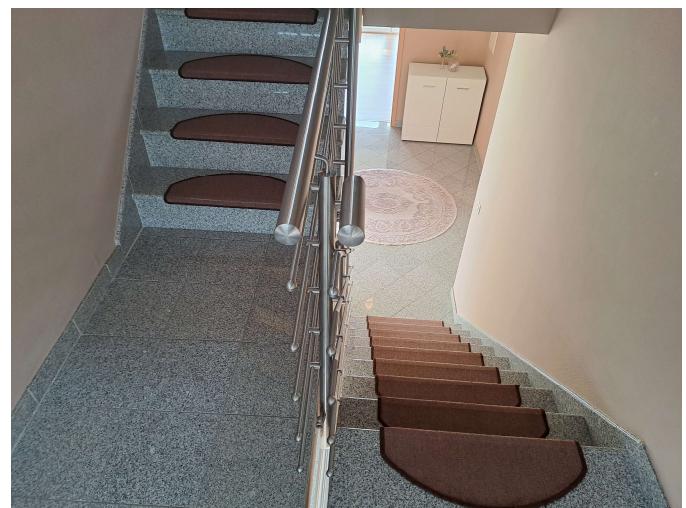
Kinderzimmer II



Kinderzimmer II



Arbeitszimmer



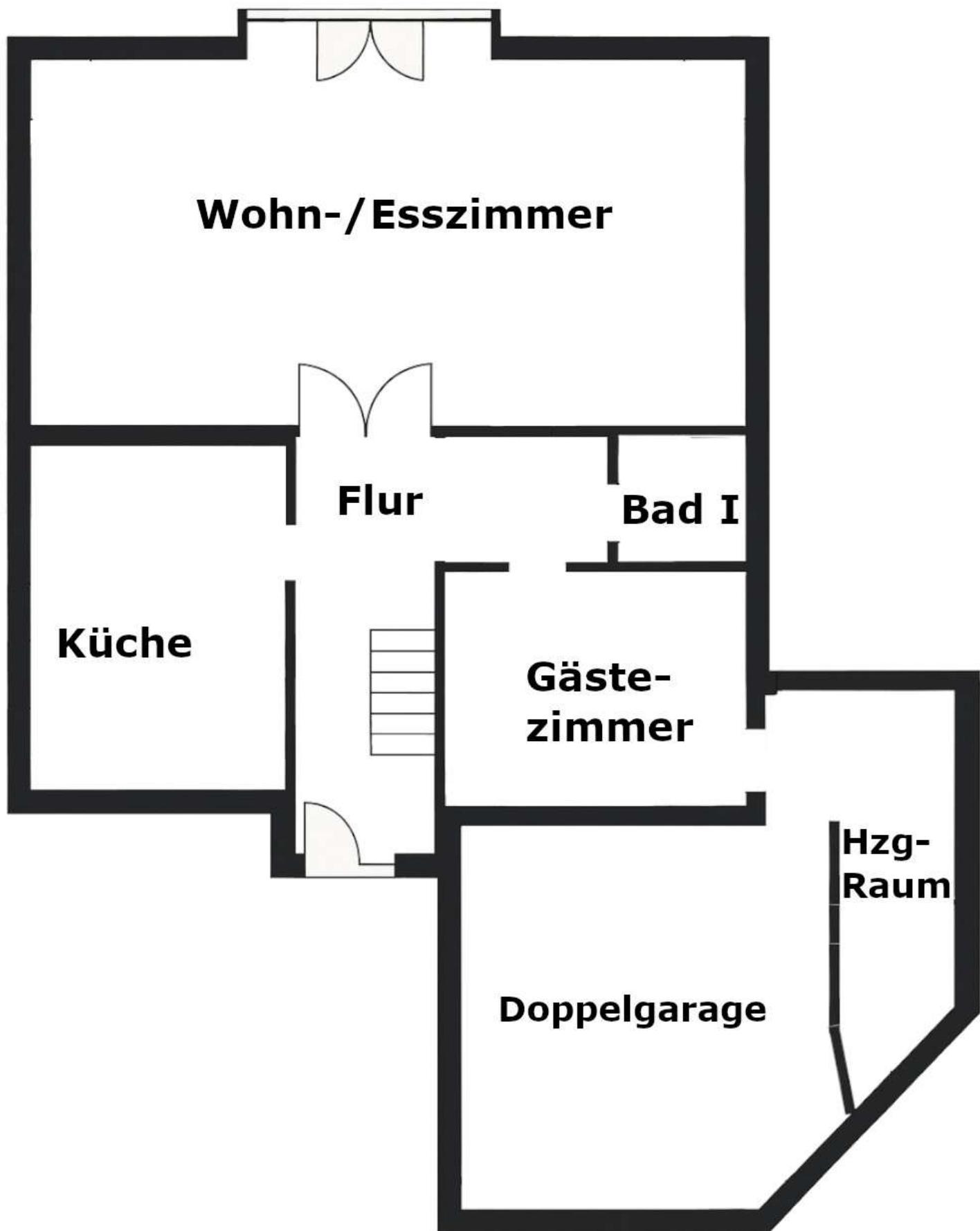
Treppe zum Dachboden



Dachboden

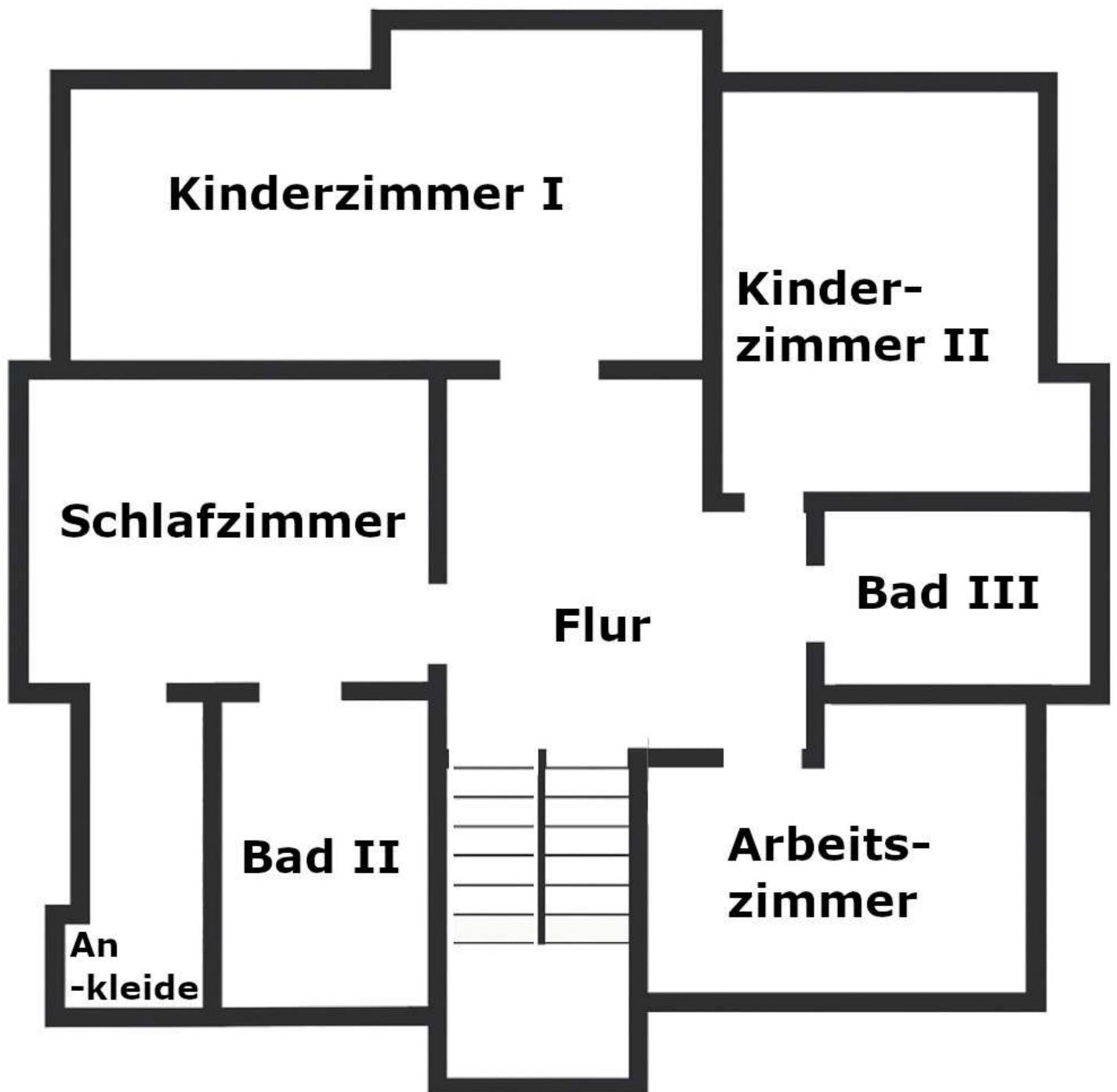


Dachboden



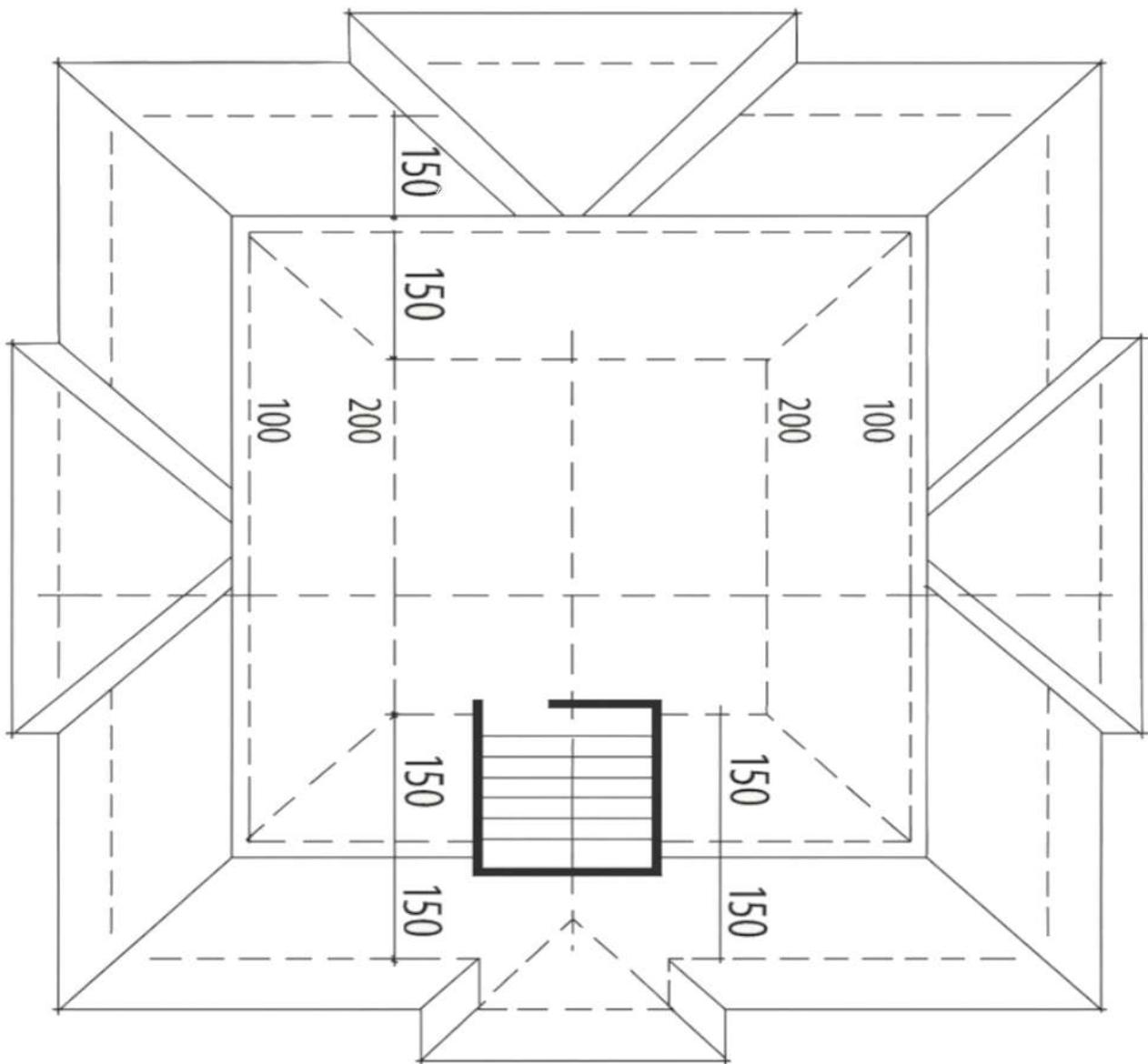
# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Obergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Dachboden-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.