



MAKLER **PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung
seit 1979



Verkaufsexposé

über eine Eigentumswohnung



**Gerstenkamp 4
21614 Buxtehude-Hedendorf**

Objekt:	3,5-Zimmer-„PENTHOUSE“-Eigentumswohnung (2. Etage)
Wohnfläche:	Ca. 102 m ²
Baujahr:	2020
Lage/Infrastruktur:	Ruhige und grüne Wohnlage in Buxtehude-HEDENDORF. Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Buxtehuder Ortsteil Hedendorf, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit dörflichem Charakter und hervorragender Anbindung an die Stadt Buxtehude sowie die Metropolregion Hamburg. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und viel Grün – ideal für alle, die eine ruhige Wohnatmosphäre schätzen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu wollen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, eine Apotheke, Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort bzw. in den Nachbarorten erreichbar. Weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und ein breites Freizeitangebot finden sich im nur wenige Autominuten entfernten Buxtehuder Stadtkern. Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen gut: Der Bahnhof Neukloster liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit der HVV-Bahnlinie eine direkte Verbindung nach Buxtehude, Stade und Hamburg. Über die B73 sind zudem die Städte Hamburg und Stade schnell erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren durch die Marschlandschaft und Obstplantagen des Alten Landes ein – ein idealer Standort für alle, die Ruhe und Natur suchen, aber dennoch mobil bleiben möchten.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 358/mlt. laut Wohngeldabrechnung 2023 (davon sind ca. € 229 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
Instandhaltungs-rücklage:	Ca. EUR 17.000 per 31.12.2023
Kaufpreis:	EUR 390.000,00
Kaufnebenkosten:	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.

Ausstattungen:

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- großzügiger Eingangsbereich/Wohnungsflur mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, elektrischem Außenrollladen, Garderobenplatz und LAN-Anschluss
- Hauswirtschaftsraum mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, elektrischem Außenrollladen, Abstellfläche und Waschmaschinen-Anschluss
- modern gefliestes Gäste WC mit Fußbodenheizung
- offene Küche mit Fußbodenheizung, hochwertiger Einbauküche (Induktionsfeld, Geschirrspüler, Granitspülbecken etc.) und Arbeitsinsel sowie Balkonausgang
- mittelgroßer Süd-/West Balkon (ca. 6 m²) mit WPC-Dielen
- großes Wohn-/Esszimmer mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, Balkonausgang, bodentiefen Fensterelementen inkl. elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- großes Schlafzimmer (ca. 15 m²) mit design-Vinylfußboden, Dachterrassenausgang, bodentiefen Fensterelementen inkl. elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- große Nord-/Ost-Dachterrasse (ca. 15 m²) mit WPC-Dielen
- modern gefliestes Badezimmer mit Fußboden- und Handtuchheizung, Badewanne, ebenerdiger Dusche inkl. Duschtür und bodentiefem Fensterelement inkl. elektrischem Außenrollladen
- Kinderzimmer (ca. 13 m²) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, bodentiefen Fensterelementen und TV-Anschluss
- Arbeitszimmer (ca. 7 m², 1/2 Zimmer) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden und LAN-Anschluss
- 3fach verglaste Kunststofffenster
- moderne Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Solar-/Lüftungsanlage
- zwei Außenstellplätze
- SAT-Anlage

Anmerkungen:

- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Ca. 34 m² großes Wohn-/Esszimmer inkl. Küchenbereich
- Hausmeisterservice für den Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege

Besonderheiten:

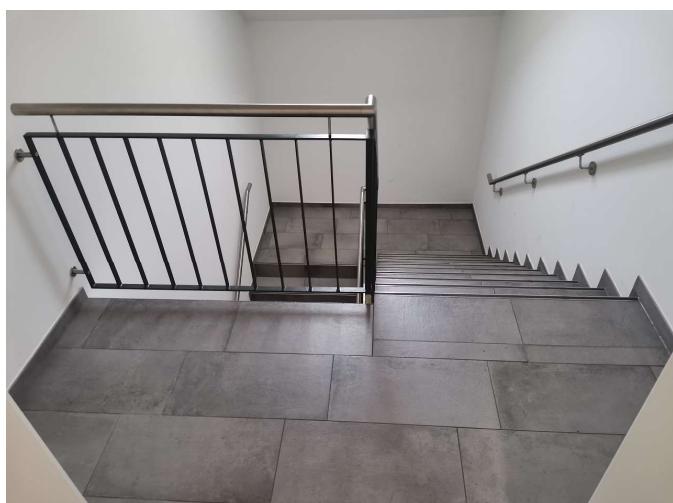
- KfW-Effizienzhaus 70
- Gasheizung mit effizienter Brennwerttechnik
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Solaranlage für die zusätzliche Warmwasseraufbereitung
- dezentrale Be- und Entlüftung
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 40,2 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 2020, Energieeffizienzklasse A



Ansicht



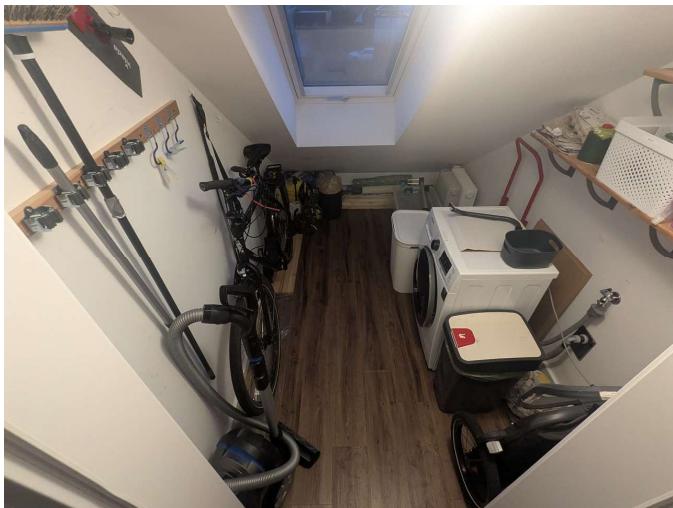
Ansicht



Treppenhaus



Eingangsbereich/Garderobe



Hauswirtschaftsraum



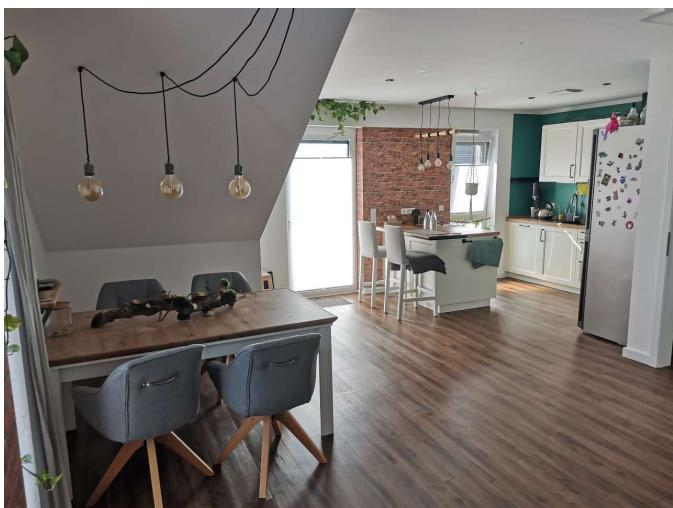
Gäste WC



Wohnungsflur



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Dachterrasse



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



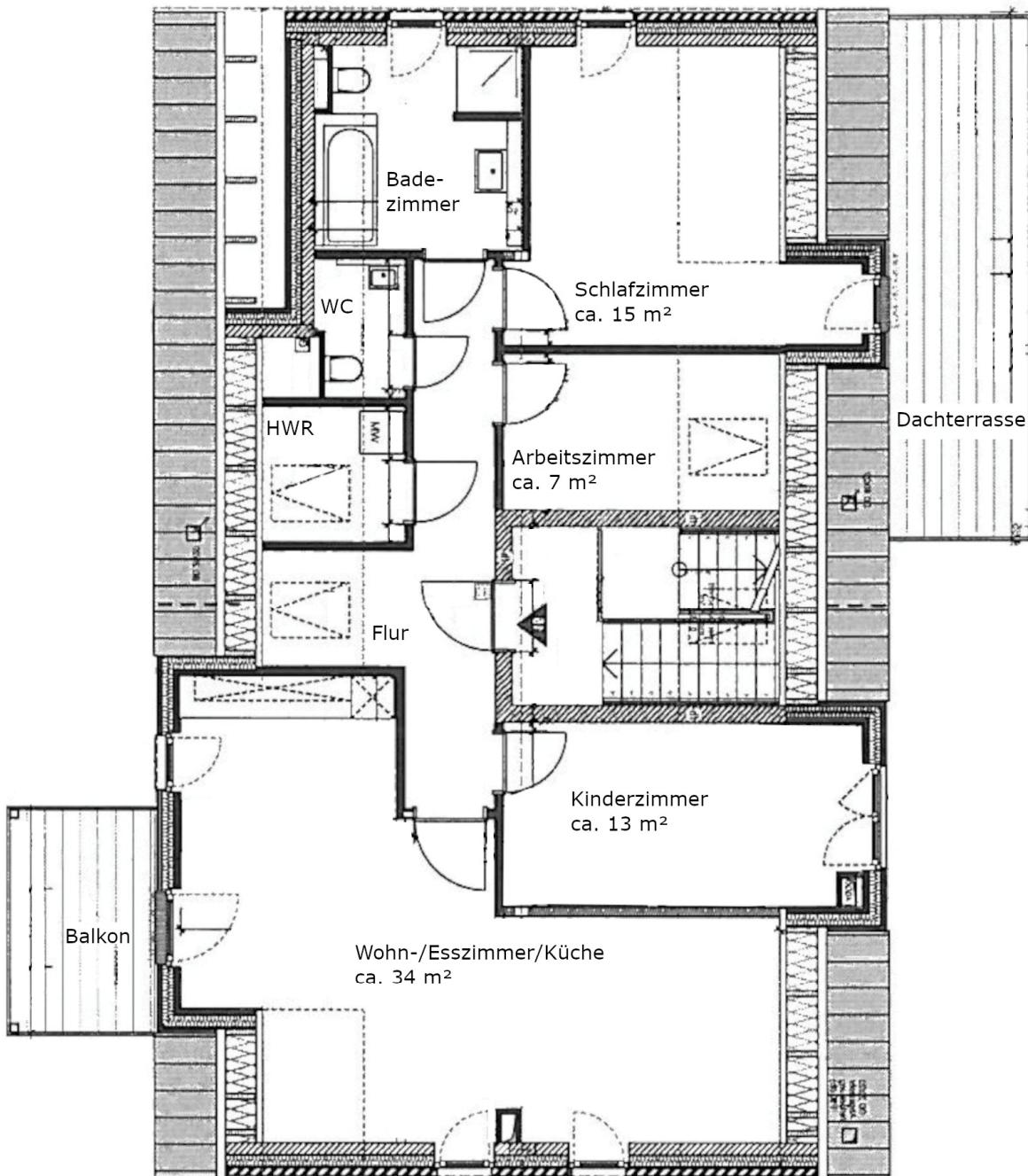
Badezimmer



Kinderzimmer



Arbeitszimmer
(1/2 Zimmer)



Wohnungs-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.