

# **Verkaufsexposé über ein Wohn-/Gaststättengebäude**



**Rübker Str. 2  
21614 Buxtehude**

<b>Objekt:</b>	Wohn-/Gaststättengebäude - <b>Hoyer's Eck</b>
<b>Wohnflächen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 124 m<sup>2</sup> - Obergeschoss-Wohnung</li> <li>- Ca. 41 m<sup>2</sup> - Einlieger-Wohnung</li> </ul>
<b>Nutzflächen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 170 m<sup>2</sup> - Gaststätte</li> <li>- Ca. 84 m<sup>2</sup> - Nebengebäude (Ost-Anbau)</li> <li>- Ca. 125 m<sup>2</sup> - Dachgeschoss (Dachboden)</li> <li>- Ca. 17 m<sup>2</sup> - Kriechkeller und Heizungsraum</li> </ul>
<b>Baujahr:</b>	~ 1890
<b>Lage / Infrastruktur:</b>	<p>Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Buxtehude, genauer gesagt in der Rübker Straße 2, 21614 Buxtehude. Diese Adresse liegt direkt an der vielbefahrenen Harburger Straße, die eine wichtige Verkehrsader der Region darstellt. Die Lage bietet hervorragende Erreichbarkeit und Sichtbarkeit, was insbesondere für eine gewerbliche Nutzung, wie die hier beschriebene Gaststätte, von großem Vorteil ist.</p> <p>Die Rübker Straße wird in absehbarer Zukunft eine noch größere Bedeutung erlangen, da sie voraussichtlich zu einem Zubringer der geplanten Autobahn A26 ausgebaut wird. Dieser Autobahnanschluss wird die überregionale Verkehrsanbindung erheblich verbessern und die Attraktivität des Standorts sowohl für Besucher als auch für Lieferanten steigern.</p> <p>Buxtehude selbst ist eine lebendige Kleinstadt im südlichen Speckgürtel von Hamburg und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Dank der Nähe zur Hansestadt Hamburg und zur A1 sowie A7 ist die Stadt sowohl für Pendler als auch für Touristen gut angebunden. Der historische Stadtkern von Buxtehude mit seinen Fachwerkhäusern und malerischen Gassen zieht zahlreiche Besucher an, die nicht nur die Sehenswürdigkeiten, sondern auch die gastronomischen Angebote schätzen.</p> <p>Das Objekt liegt zudem unweit von Grünflächen und der ländlichen Umgebung, was es zu einem beliebten Ausflugsziel für Naherholungssuchende macht. Die geplante Autobahnanbindung und die zentrale Lage an der Harburger Straße machen diese Immobilie zu einem idealen Standort für verschiedenste Nutzungen – sowohl im Gastgewerbe als auch für Veranstaltungen oder private Feiern.</p>

**Grundstück:**Ca. 1.048 m<sup>2</sup> - Eigenland

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Grundstücksgröße</u>
Buxtehude	4	293/28	1.000 m <sup>2</sup>
		295/19	18 m <sup>2</sup>
		295/18	30 m <sup>2</sup>

**Lieferung:**

Nach Vereinbarung

**Kaufpreis:**

EUR 446.800,00

**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). 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.

**Finanzierung:**

Über Möglichkeiten, auch für eine Vollfinanzierung, informiert Sie unser Finanzierungsberater. Auf Anfrage vereinbart er gerne einen unverbindlichen Termin mit Ihnen.

**Gaststätte:**

Die Gaststätte verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich von etwa 20 m<sup>2</sup>, der mit einem Terrazzoboden ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man in den großen Gaststubenraum, der rund 31 m<sup>2</sup> misst und durch eine alte Theke charakterisiert wird. Direkt angrenzend befindet sich der geräumige Veranstaltungsraum mit ca. 43 m<sup>2</sup>, der mit modernem Vinylfußboden ausgelegt ist und sich ideal für größere Gesellschaften eignet.

Zusätzlich bietet die Gaststätte einen gemütlichen Klubraum mit etwa 15 m<sup>2</sup> Fläche. Die dazugehörige Küche umfasst ca. 13 m<sup>2</sup> und ist mit einer einfachen, älteren Einbauküche ausgestattet. Sie wird ergänzt durch einen angrenzenden Abstell- bzw. Vorratsraum von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie einen alten/feuchten Kriechkeller, der ebenfalls rund 12 m<sup>2</sup> groß ist.

Ein großzügiger Durchgangsflur, der einen praktischen Garderobenplatz bietet, führt zu den sanitären Anlagen. Das Damen-WC ist etwa 7 m<sup>2</sup> groß und bietet zwei Kabinen, einen Waschtisch sowie ein Fenster. Das Herren-WC, ebenfalls mit einer Fläche von ca. 7 m<sup>2</sup>, verfügt über eine Kabine, zwei Pissoirs, einen Waschtisch und ein Fenster.

**Ost-Anbau:**

Der eingeschossige Ost-Anbau erweitert das Platzangebot der Gaststätte. Hier befindet sich ein Partyraum mit rund 48 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zum Hof. Zudem gibt es zwei weitere, kleinere Hobbyräume (ca. 18 m<sup>2</sup>) , einen Heizungs- und Abstellraum sowie eine Garage mit etwa 18 m<sup>2</sup>. Ein ehemaliger Carport, der zuvor als überdachte Terrasse diente, ist gefliest. Ein praktischer Schuppen mit ca. 10 m<sup>2</sup> rundet das Platzangebot ab.

**Anmerkungen:**

- der Ost-Anbau erfolgte damals als Stallgebäude und wurde ca. 1966 auf Erdgeschoßhöhe verkleinert und zu Garagen und Nebenflächen ausgebaut
- durch den Kriechkeller sind in dem Gebäudekomplex teilweise unterschiedliche Höhen der Ebenen vorhanden
- Der Anbau und die Anbaugarage haben augenscheinlich noch ein Eternitdach mit ggf. Asbestbelastung

**Einliegerwohnung:**

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des hinteren Anbaus und bietet auf ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur mit Laminatfußboden, der mit seinen ca. 7 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Ein innenliegender Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Das Highlight der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, die etwa 10 m<sup>2</sup> misst und neben einem Essbereich über eine einfache, ältere Einbauküche mit Ceranfeld (ohne Kühlschrank) verfügt. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre kochen und speisen.

Das helle Wohn- und Schlafzimmer bietet mit seinen ca. 17 m<sup>2</sup> genügend Platz für einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich und ist ebenfalls mit Laminatboden ausgestattet. Ein TV- und Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden. Das Badezimmer, das etwas älter ist, verfügt über ein Fenster und eine Dusche. Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Gastherme.

## **Obergeschoss-Wohnung:**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss des Haupthauses und bietet auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für komfortables Wohnen. Da es sich um ein Vollgeschoss ohne Dachschrägen handelt, profitieren die Wohn- und Schlafräume von einer angenehmen Raumhöhe und optimaler Nutzbarkeit.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Wohnungsflur mit Teppichboden, der mit seinen ca. 16 m<sup>2</sup> nicht nur viel Bewegungsfreiheit und Platz für eine Garderobe bietet, sondern auch direkten Zugang zum gefliesten Ost-Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>) gewährt – ideal, um morgens die Sonne zu genießen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Esszimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Parkettfußboden, das sich perfekt für gemeinsame Mahlzeiten eignet. Direkt angrenzend befindet sich das große Wohnzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>), ebenfalls mit Parkettboden und TV-Anschluss ausgestattet, das ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft bietet.

Das Kinderzimmer beeindruckt mit einer Größe von ca. 22 m<sup>2</sup> und ist mit Teppichboden sowie einem TV-Anschluss ausgestattet, ideal für die individuelle Gestaltung als Schlaf- oder Spielzimmer. Auch das ca. 21 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist mit Teppich ausgelegt und bietet viel Raum für Erholung.

Die Wohnung verfügt über ein einfaches Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster, sowie ein separates, älteres WC mit Fenster. Der große Abstellraum könnte zu einer Küche aus-/umgebaut werden.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss, das weitere großzügige Abstellflächen bietet. Im Außenbereich steht eine große Hoffläche mit einem Doppelcarport zur Verfügung, die ausreichend Stellplatz für Fahrzeuge bietet.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen, und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zusätzlichen Abstellmöglichkeiten.

## **Anmerkungen:**

- die mögliche Küche der Obergeschoss-Wohnung ist ein Abstellraum (keine Deckenhöhe von 2,30 Meter)
- die Warmwasserversorgung der Einliegerwohnung erfolgt über die Heizung im Haupthaus
- das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

**Grundstück:**

Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken. Bei zwei Flurstücken handelt es sich um Volleigentum. Bei einem Flurstück (ca. 60 m<sup>2</sup>) besteht ½ Miteigentumsanteil.

Auf dem Grundstück bestehen zwei Baulasteneintragungen bzgl. eines Garagenstellplatzes (Miete € 30,00 monatlich) sowie eines Wege- und Leitungsrechtes jeweils zugunsten eines Nachbarn. Außerdem darf der Nachbar vor der Garage parken.

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 42:

WA -> allgemeines Wohngebiet  
II -> Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze  
O -> offene Bauweise  
0,4 -> Grundflächenzahl  
0,8 -> Geschossflächenzahl

**Besonderheiten:**

Das Grundstück befindet sich in dem Bereich, der für den Ausbau der Kreisstraße 40 vom Landkreis Stade benötigt wird (Autobahnzubringer).

Sollte die Rübker Straße zur Zufahrtsstraße für die Autobahn werden, muss man damit rechnen, dass der Staat ca. 16 m<sup>2</sup> des Grundstückes zugunsten von Verkehrsflächen ankaufen wird/muss.

Die Angaben sind ohne Gewähr, bitte informieren Sie sich beim zuständigen Bauamt

**allgemeine  
Anmerkungen:**

- das genaue Baujahr ist nicht bekannt. In der Bauakte waren die ersten Zeichnungen von einem Anbau aus dem Jahr 1904 vorhanden. In den vergangenen Jahrzehnten erfolgten diverse Um- und Anbauten.
- In den vergangenen Jahren wurden nur vereinzelte bauliche Maßnahmen durchgeführt. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand sowie weist div. Feuchtigkeits- und Fassadenschäden auf.  
Die Ausstattung ist einfach und älteren Baujahres.
- Denkmalschutz ist nicht gegeben
- die Wohnflächen (Wohnungen) sind in sich nicht abgeschlossen
- Im Kriechkeller ist noch ein Stück Bleileitung ersichtlich
- alte Holz- und Kunststofffenster
- Wolf-Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung (Bj. 2002)
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 434,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr ~ 1890, Energieeffizienzklasse H





Ansicht



Ansicht



Zufahrt



Ansicht



Hof



Hof



# Gaststätte



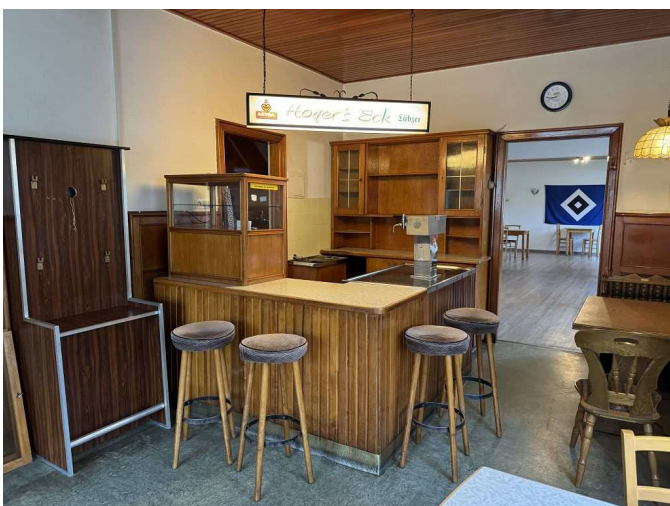
Eingangsbereich



Gaststube



Gaststube



Gaststube



Veranstaltungsraum





Veranstaltungsraum



Veranstaltungsraum



Veranstaltungsraum



Klubraum



Klubraum



Klubraum





Küche



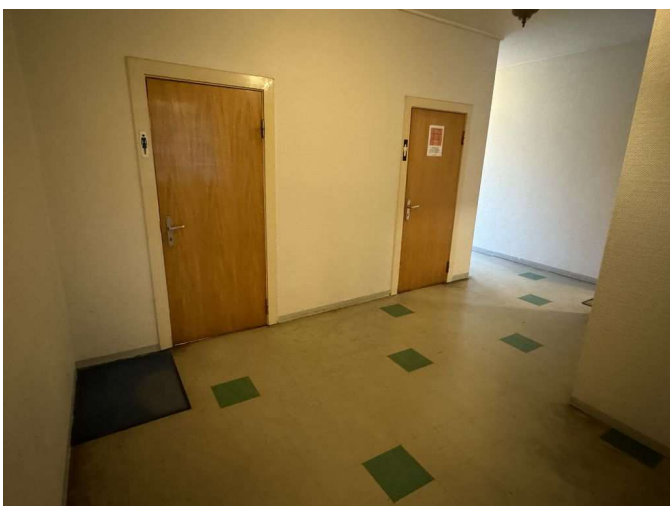
Küche



Abstell-/Vorratsraum



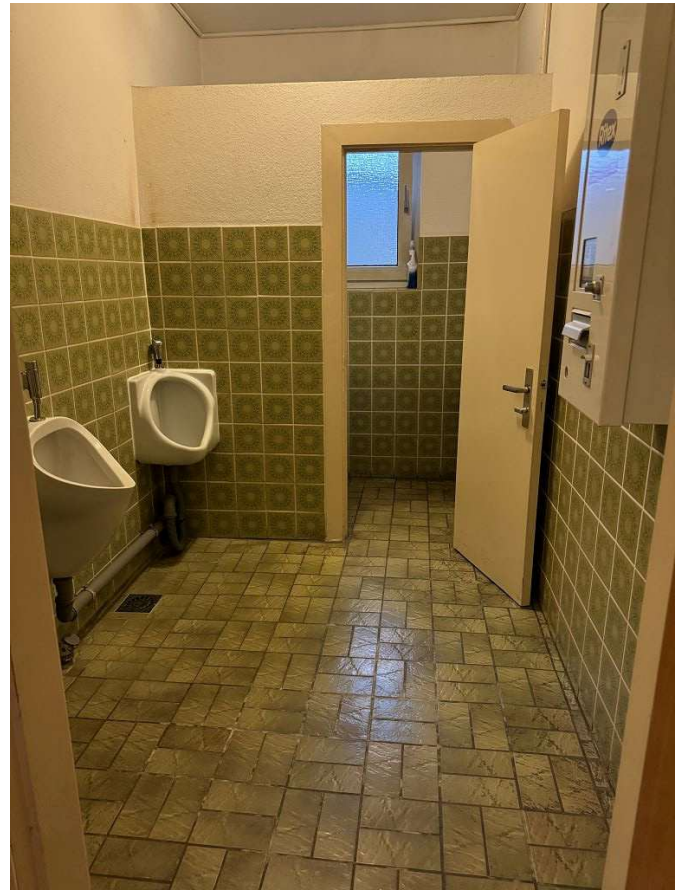
Durchgangsflur



Durchgangsflur



Damen-WC



Herren-WC



Kriechkeller



# Ost-Anbau



Partyraum



Partyraum



Partyraum



Partyraum



Hobbyraum I



Hobbyraum I





Hobbyraum I



Garage

# Einlieger-Wohnung



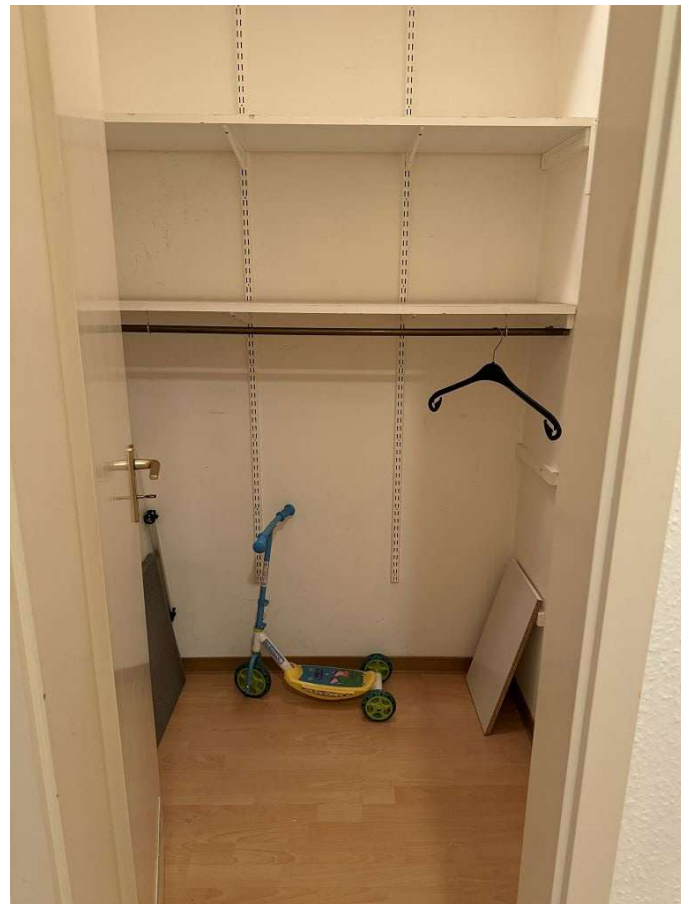
Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Abstellraum





Küche



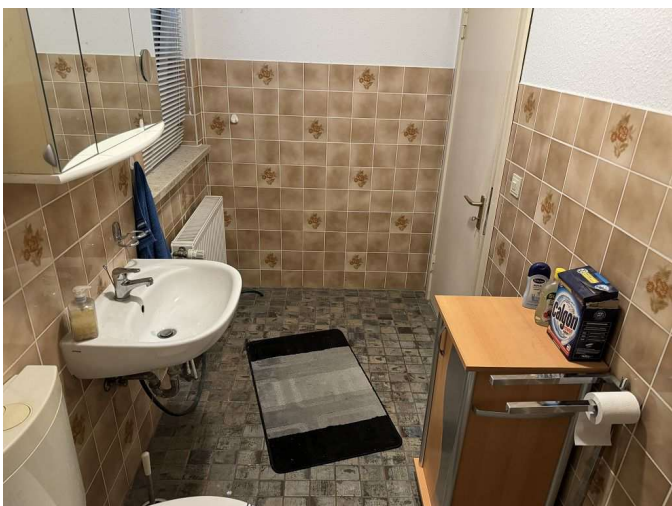
Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



# Obergeschoss-Wohnung



Treppe zur  
Obergeschoss-Wohnung



Wohnungsflur



Abstellraum  
(Küche)



Abstellraum  
(Küche)



Esszimmer





Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



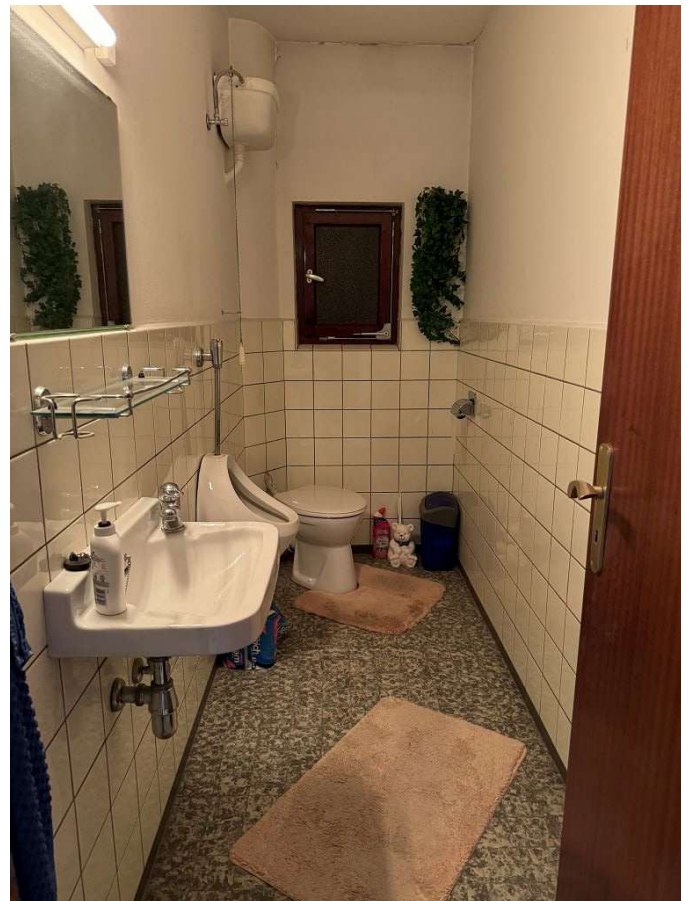
Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



separates WC



Wohnungsflur





Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer

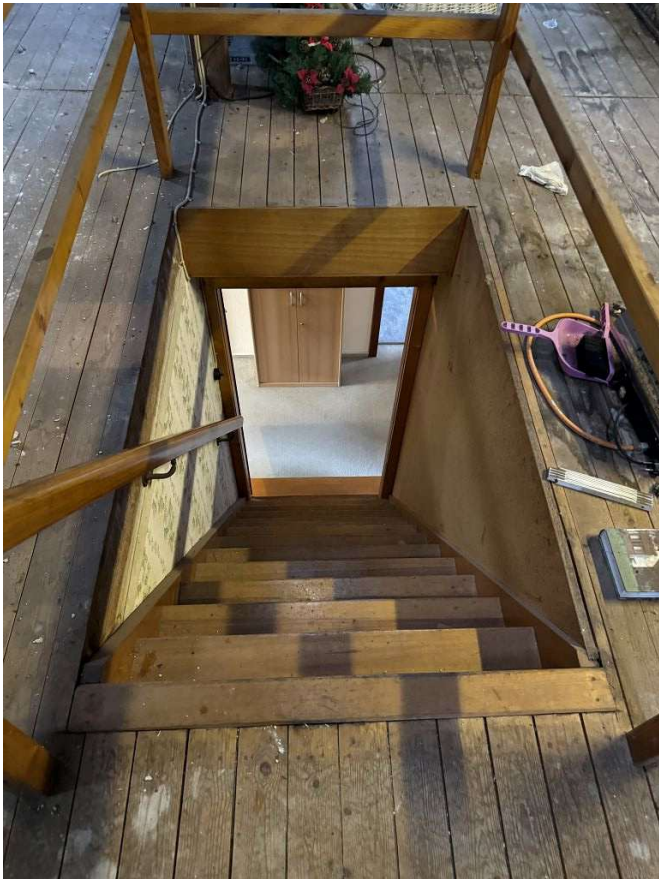


Schlafzimmer



Schlafzimmer





Dachgeschosstreppe

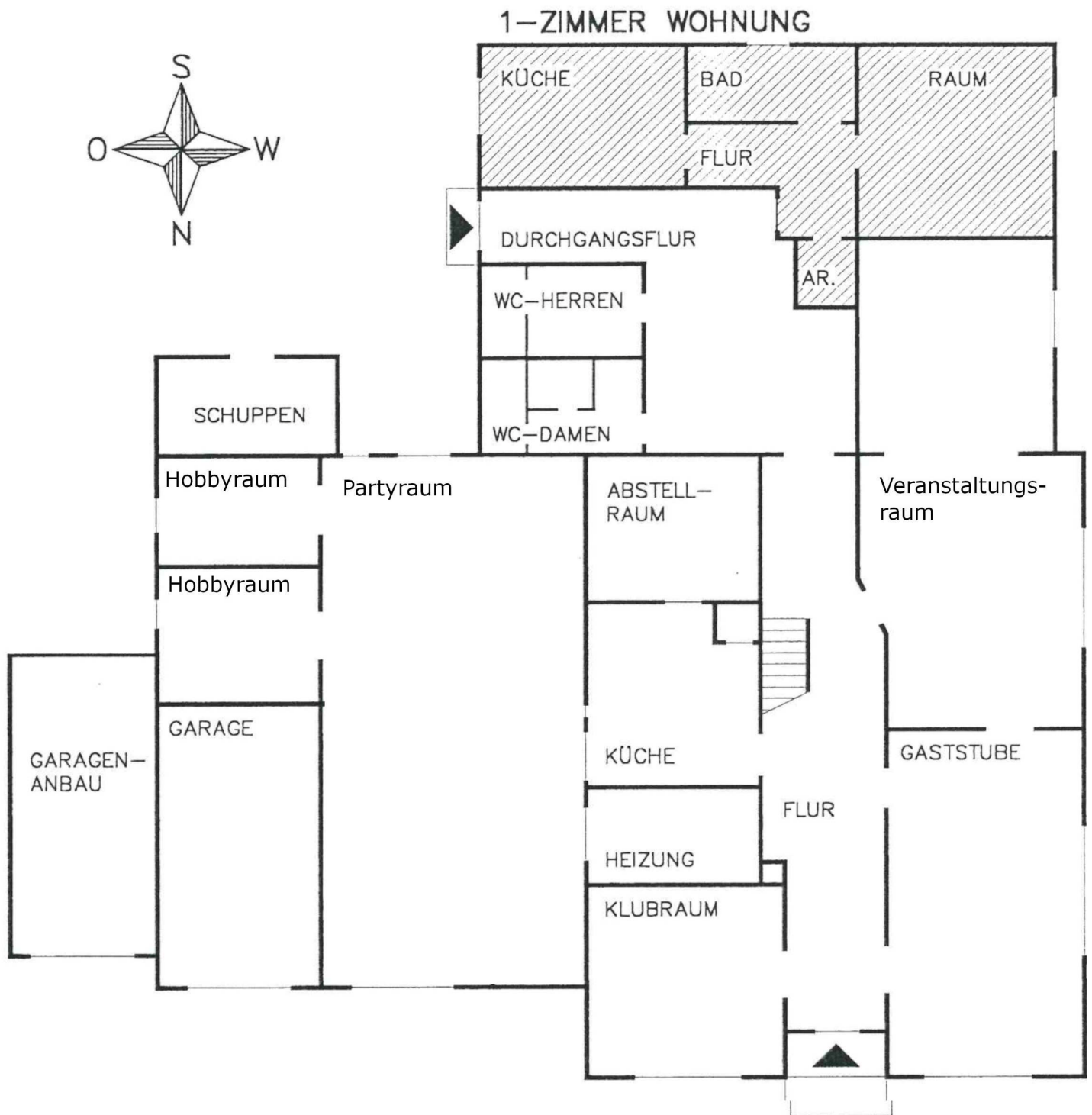


Dachgeschoss  
(Dachboden)



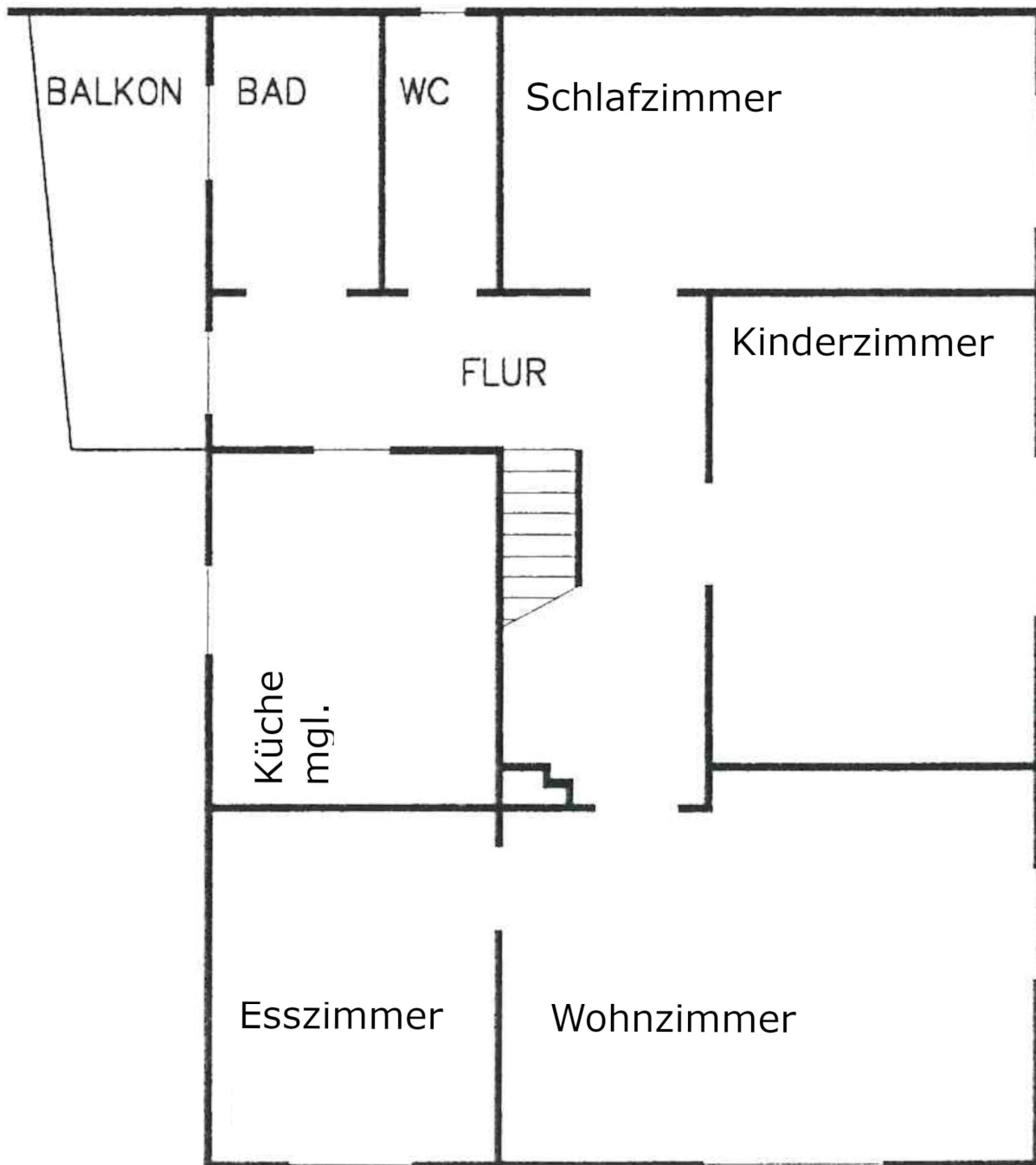
Dachgeschoss  
(Dachboden)





## Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Obergeschoss-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.