

Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



**Dammhauser Str. 3
21614 Buxtehude**

Objekt: 5-Zimmer-Einfamilienhaus

Wohnfläche: Ca. 172 m² - Wohnfläche

Nutzfläche: → Ca. 15 m² - Dachboden
→ Ca. 25 m² - Carport inkl. Abstellraum

Grundstück: Ca. 500 m² - Eigenland (real geteilt)

Baujahr: 1998

Lage: Die Immobilie befindet sich in der Dammhauser Straße 3 im Ortsteil Dammhausen der Hansestadt Buxtehude im Landkreis Stade, Niedersachsen. Dammhausen ist ein ruhiges Reihendorf nordwestlich des Stadtzentrums und bietet mit seiner naturnahen Umgebung und dem familiären Charakter eine ideale Wohnlage für Menschen, die das Ländliche schätzen, aber auf Stadtnähe nicht verzichten möchten.

Dammhausen selbst verfügt über einen Kindergarten sowie eine aktive Dorfgemeinschaft mit Veranstaltungen wie Osterfeuer, Laternenumzug, Dorffest und dem Schützenfest des örtlichen Schützenclubs. Die Freiwillige Feuerwehr, die auch eine Jugendfeuerwehr betreibt, ist ebenfalls fester Bestandteil des dörflichen Lebens.

Die Dammhauser Straße verbindet den Ortsteil direkt mit dem Zentrum von Buxtehude. In wenigen Fahrminuten erreicht man dort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka, Rewe, Lidl und Aldi. Auch Drogeriemärkte, Bäckereien und Wochenmärkte mit regionalen Produkten sind vorhanden. Für die medizinische Versorgung stehen in Buxtehude mehrere Hausarztpraxen, Fachärzte, Zahnärzte sowie das Elbe Klinikum Buxtehude zur Verfügung.

Der Buxtehuder ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) und der Bahnhof bieten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit der S-Bahn (S3) gelangt man in etwa 40 Minuten bequem nach Hamburg. Ergänzend dazu befindet sich der S-Bahn-Anschluss in Neukloster in unmittelbarer Nähe und bietet eine weitere, attraktive Option für Pendler – auch dieser ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar.

Für Autofahrer ist besonders die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Jork (A26) von Vorteil, die eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. So sind sowohl Hamburg als auch Stade und das Alte Land bequem und zügig erreichbar.

Lieferung: Nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 487.600,00

Kaufnebenkosten: Die Gesamtcourtage in Höhe von 4,0 % 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 (2,0 %) 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.

Ausstattung: Dieses charmante skandinavische Holzhaus vereint natürliche Bauweise mit modernem Wohnkomfort – ideal für alle, die Wert auf Nachhaltigkeit, ein gesundes Raumklima und eine gute Energieeffizienz legen. Die Holzbauweise sorgt nicht nur für ein behagliches Wohngefühl, sondern bietet dank der hervorragenden Isolierung ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sowie niedrige Heizkosten.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner, modern und hell gefliester Windfang, der in ein Gäste-WC mit Fenster übergeht – ebenfalls freundlich und zeitgemäß gestaltet. Die geräumige, ca. 15 m² große Diele ist ebenfalls hell gefliest und bietet neben einem Telefonanschluss ausreichend Platz für eine Garderobe.

Der angrenzende Hauswirtschaftsraum (ca. 11 m²) überzeugt mit viel Abstellfläche sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die große, helle Wohnküche mit ca. 18 m² bietet nicht nur eine Fußbodenerwärmung und Platz für einen Essbereich, sondern auch eine funktionale Einbauküche in L-Form inklusive Ceranfeld, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination.

Das großzügige Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m²) mit Laminatfußboden lädt zum Verweilen ein – hier sorgt ein Terrassenausgang für direkten Zugang zur großen Süd-/West-Terrasse (ca. 20 m²) und dem liebevoll angelegten und uneinsehbaren Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein ca. 16 m² großes Arbeits- oder Gästezimmer mit neuem und hochwertigem Laminatfußboden und TV-Anschluss.

Über eine geschlossene Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss. Dort erwartet Sie ein großzügiger Flur mit Laminatfußboden und Telefonanschluss. Das Schlafzimmer mit ca. 25 m² bietet ebenfalls Laminatfußboden, TV-Anschluss und direkten Zugang zur angrenzenden Ankleide. Das moderne Tageslichtbad (ca. 13 m²) ist hell gefliest und mit einer Eckwanne, Dusche mit Duschtrennwand sowie Fußbodenerwärmung ausgestattet.

Zwei weitere, jeweils ca. 16 m² große Kinderzimmer bieten viel Platz und verfügen jeweils über Laminatfußböden und eigene TV-Anschlüsse. Im gesamten Haus sind hochwertige Naturholz-Innentüren im Landhausstil (Kiefer) verbaut, die dem skandinavischen Wohnstil zusätzlich Wärme und Charakter verleihen.

Anmerkungen:

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Viessmann-Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- geschlossenes Carport mit Abstellraum (ca. 25 m²)
- Küche, Diele und Wohnzimmer mit sichtbaren Holzbalken
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 65,6 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1998, Energieeffizienzklasse B

Modernisierungen:

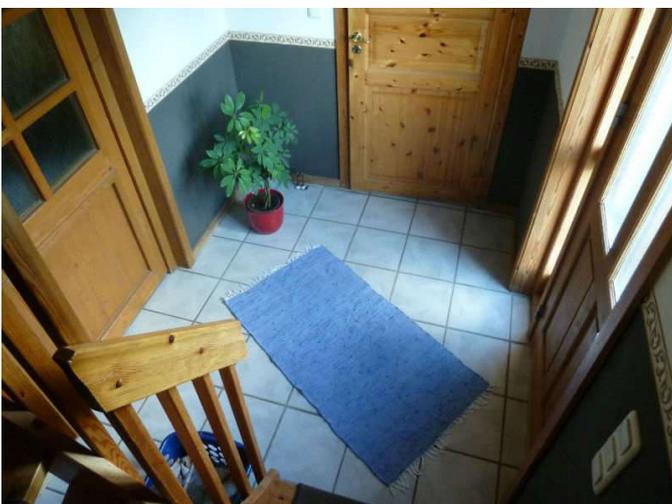
- neue Holzterrasse - 2022 -
- neue, dreifach verglaste Holzfenster - 2021 -
- Überarbeitung der Fassade inkl. neuem Anstrich - 2021 -
- neue Viessmann-Gasbrennwertheizung - 2016 -



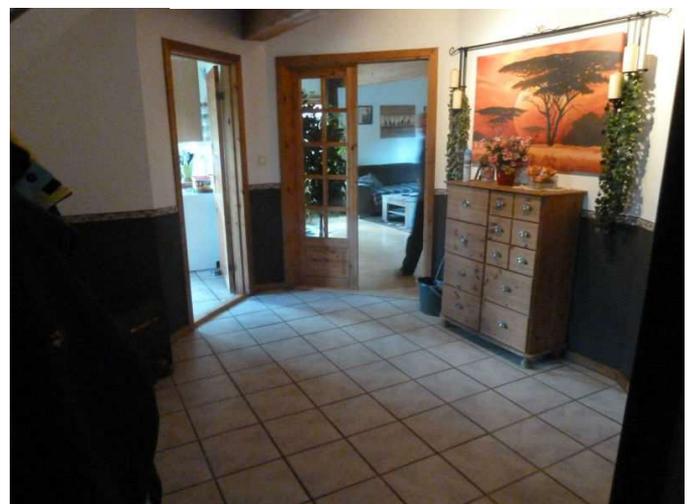
Ansicht



Ansicht



Windfang



Diele



Diele



Gäste WC



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



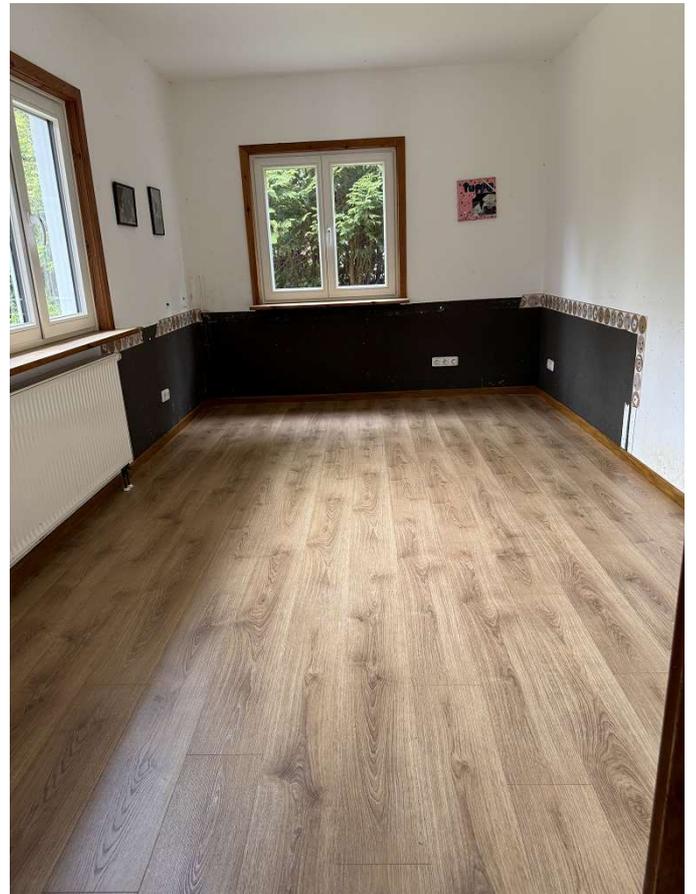
Terrasse



Garten



Garten



Arbeits-/Gästezimmer
Im Erdgeschoss



Arbeits-/Gästezimmer
Im Erdgeschoss



Arbeits-/Gästezimmer
Im Erdgeschoss



Dachgeschossflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleide



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



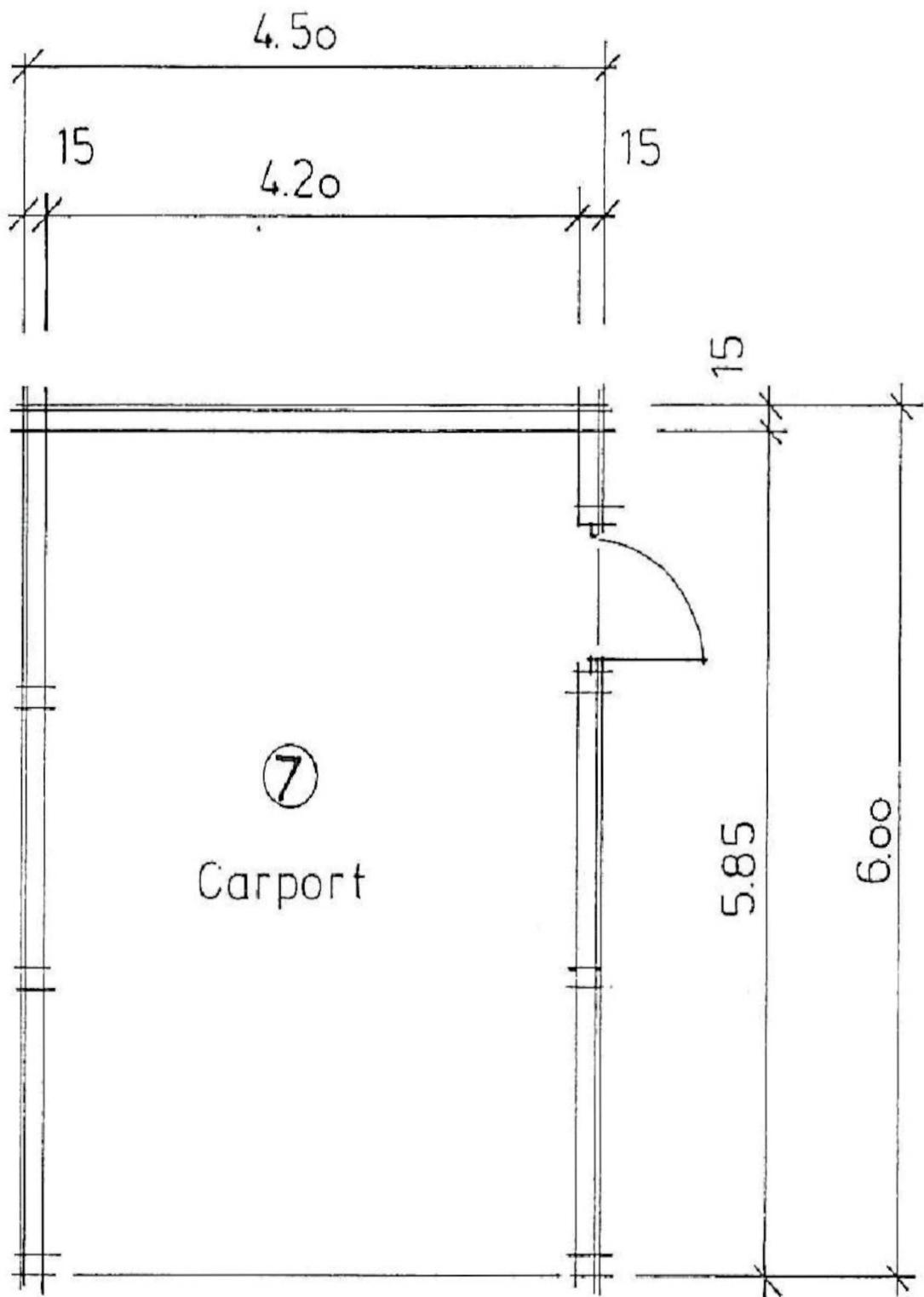
Kinderzimmer II



Kinderzimmer II

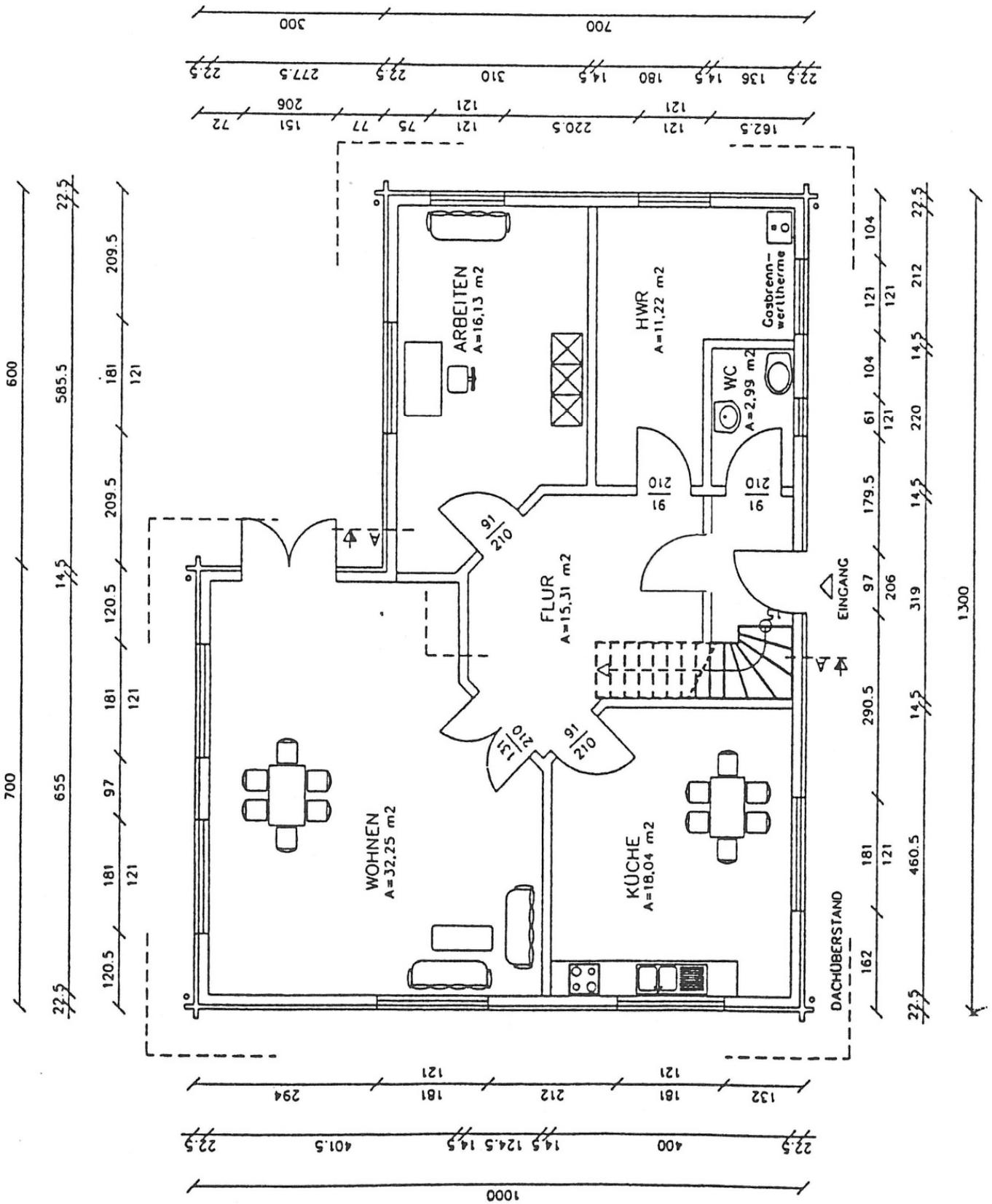


Kinderzimmer II



Carport-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss

