



# Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Bei der Fischtreppe 17  
21614 Buxtehude**

**Objekt:** vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

**Wohnfläche:** Ca. 109 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** Ca. 6 m<sup>2</sup> - Kellerraum

**Baujahr:** 2014

**Lage/Infrastruktur:** Bei der Fischtreppe 17 in Buxtehude-ALTKLOSTER.

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 herangerückt. 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!

**Lieferung:** Nach Vereinbarung

**Wohngeld:** Ca. EUR 464,00/mtl. - laut Wohngeldabrechnung 2024 (davon sind ca. € 314,00 umlagefähig auf den Mieter)

**Instandhaltungsrücklage:** Ca. EUR 18.000,00 per 31.12.2024

**Kaufpreis:** EUR 440.000,00

**Kaufpreis/Stellplatz:** EUR 18.000,00 (Tiefgaragenstellplatz)

**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-, Gegensprech- und Videoanlage
- Eingangsbereich/Wohnungsflur mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden und Garderobenplatz
- modern gefliestes Badezimmer I mit Fußboden- und Handtuchheizung sowie Dusche inkl. Glasduschkabine
- ein Abstellraum in der Wohnung
- Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, Essbereich, elektrischen Außenrollladen und gepflegter Einbauküche (Cerankochfeld, Geschirrspüler etc.) in L-Form
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 38 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, Balkonausgang, elektrischen Außenrollläden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- großer, überdachter Süd-Balkon (ca. 17 m<sup>2</sup>) mit WPC-Dielen
- großes Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, bodentiefem Fensterelement inkl. elektrischem Außenrollladen sowie TV- und Telefon-Anschluss
- modern gefliestes Badezimmer II mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss, Fußboden- und Handtuchheizung sowie Fenster inkl. elektrischem Außenrollladen
- großes Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, bodentiefen Fensterelement inkl. elektrischem Außenrollladen sowie TV- und Telefon-Anschluss
- moderne/weiße Innentüren
- hochwertige Kunststofffenster
- Wärmepumpenheizung mit Warmwasseraufbereitung
- eigener Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz
- Kabelfernsehen

## **Gemeinschaftsräume:**

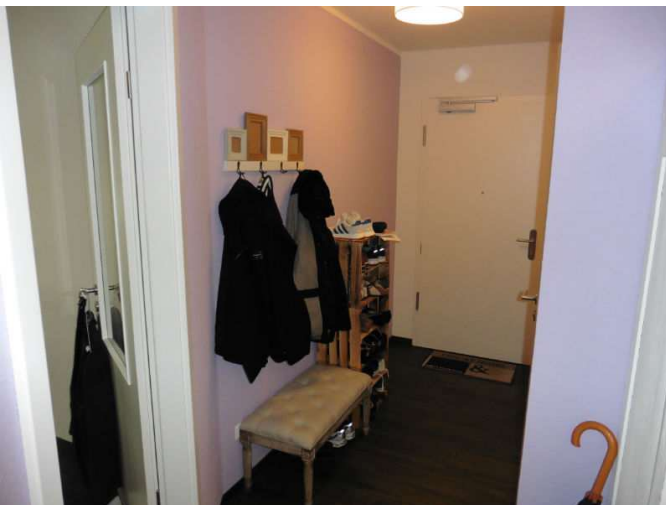
- Wasch-/Trockenkeller
- Fahrradkeller

## **Anmerkungen:**

- Wohnanlage mit 11 Einheiten
- Aufzug im Haus
- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- KfW-Effizienzhaus 55
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Solaranlage für die zusätzliche Warmwasseraufbereitung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3fach verglaste Kunststofffenster
- Hausmeisterservice für die Treppenhausreinigung, den Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 37,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Strom, Gebäudebaujahr 2014, Energieeffizienzklasse A

## **Besonderheit:**

- die Wohnung ist seit dem 01.08.2018 vermietet.
- Nettomieteinnahme p. a. € 14.760,00.
- Des Weiteren wurde eine Kaution in Höhe von € 2.180,00 vom aktuellen Mieter hinterlegt.



Eingangsbereich



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Badezimmer I



Badezimmer I



Küche



Küche



Küche



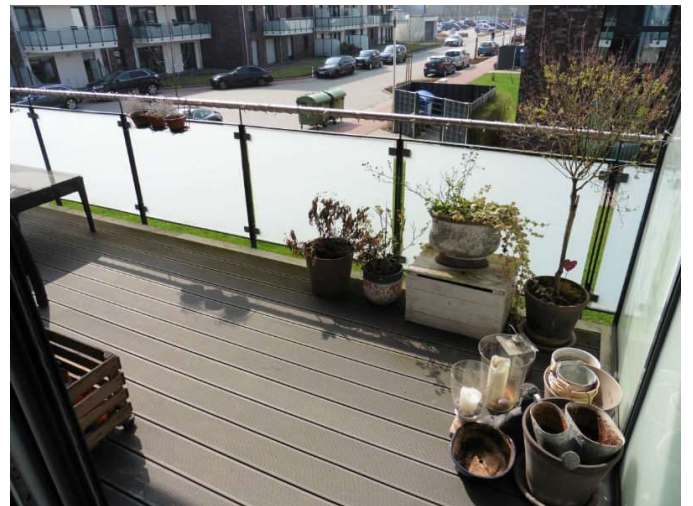
Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer II



Badezimmer II



Kinder-/Arbeitszimmer

