

Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Fährstr. 1
21720 Grünendeich**

Objekt:	3-Zimmer-Maisonette-Wohnung
Wohnfläche:	Ca. 108 m ²
Nutzfläche:	Ca. 8 m ² - Kellerraum
Baujahr:	1995
Lage:	Bevorzugte Wohnlage - direkt am Elbdeich.
Infrastruktur:	Die überregional bekannten Lühe-Deichwanderwege, laden täglich zu unterschiedlich langen Wanderungen ein. Ein Freibad befindet sich direkt an der Elbe und ist in den Sommermonaten geöffnet. Vom Freibad aus hat man einen wunderschönen Ausblick auf die Elbe und die darauf fahrenden Schiffe. Am Lühe-Anleger befindet sich eine Bushaltestelle, von wo aus Busse, im Stundentakt, in das 10km entfernte Stade fahren. Im 10km entfernten Neukloster, kann man mit der S-Bahn des HVV, die Metropole Hamburg, jederzeit bequem erreichen. Gastronomische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich im nahegelegenen Steinkirchen. Realschulen und Gymnasium kann man in Stade besuchen. Eine Bäckerei befindet sich vor Ort. Alle weiteren Wünsche können einem Buxtehude und Stade erfüllen.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 462/mtl. laut Wirtschaftsplan 2024 (davon sind ca. € 265 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
Instandhaltungsrücklage I:	Ca. EUR 105.000 per 31.12.2023
Instandhaltungsrücklage II:	Ca. EUR 119.000 per 31.12.2023
Kaufpreis:	EUR 349.000,00
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.

Ausstattungen:

- Wohnungsflur mit Parkettfußboden und Garderobenplatz
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 31 m²) mit Parkettfußboden, Balkonausgang, bodentiefen Fensterelementen sowie TV- und Telefon-Anschluss
- großer, überdachter Süd-/West-Eckbalkon (ca. 17 m²) mit Elbblick
- modern/hell gefliestes Badezimmer I mit Dusche inkl. Duschkabine und Handtuchheizung
- großes Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 15 m²) mit Parkettfußboden, bodentiefem Fensterelement (französischer Balkon)
- geschlossene Holztreppe zum Erdgeschoss
- ein Abstellraum unter der Treppe
- große Wohnküche (ca. 17 m²) mit Terrassenausgang, Sonnen-erker, bodentiefem Fensterelement, Essbereich und moderner Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Ceranfeld etc.)
- große, überdachte Süd-/West-Eckterrasse (ca. 15 m²)
- großes Schlafzimmer (ca. 15 m²) mit Terrassenausgang und modernen Plankenfußboden
- modern/hell gefliestes Badezimmer II mit Badewanne inkl. Duschtrennwand und Handtuchheizung
- Kunststofffenster
- weiße Innentüren (teilweise mit Glasausschnitt)
- eigener Kellerraum (ca. 8 m²)
- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Wasch-, Fahrradkeller und Spielplatz (Gemeinschaftsflächen)
- Pkw-Stellplatz
- SAT-Anlage

Anmerkungen:

- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Maisonette-Wohnung (wohnen über zwei Ebenen)
- Hausmeisterservice für die allgemeine Gartenpflege, den Winterdienst und die Treppenhausreinigung
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 87,4 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1995, Energieeffizienzklasse C



Wohnungsflur



Wohnungsflur



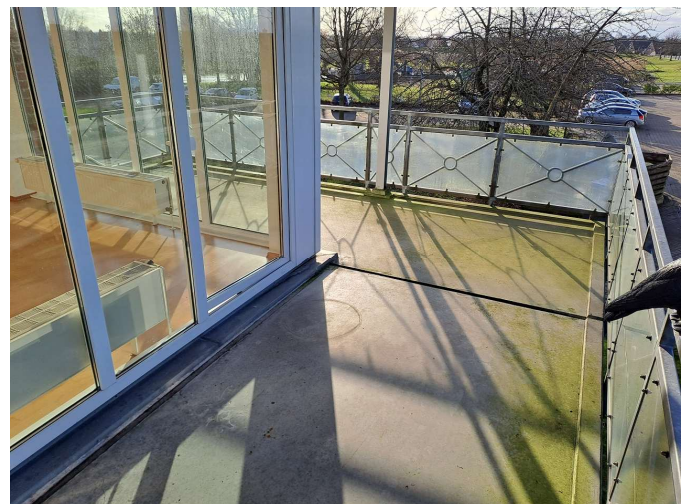
Wohn-/Esszimmer



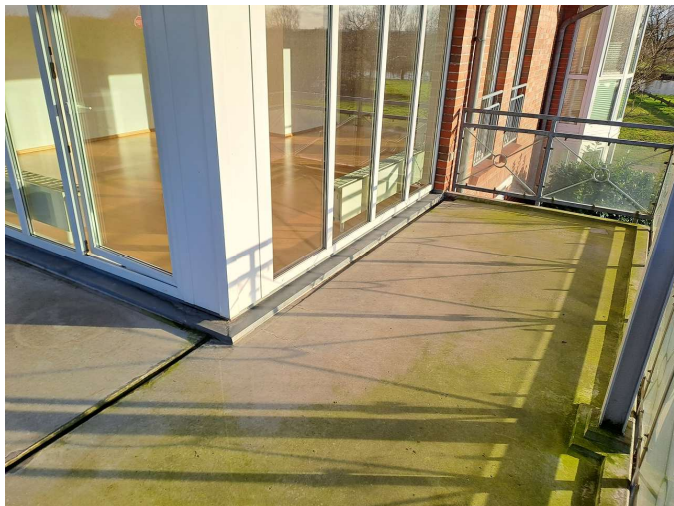
Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon



Elbblick



Ausblick vom Balkon



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Badezimmer I



Badezimmer I



Treppe zum Erdgeschoss



Küche



Küche



Küche



Küche



Terrasse



Schlafzimmer



Schlafzimmer



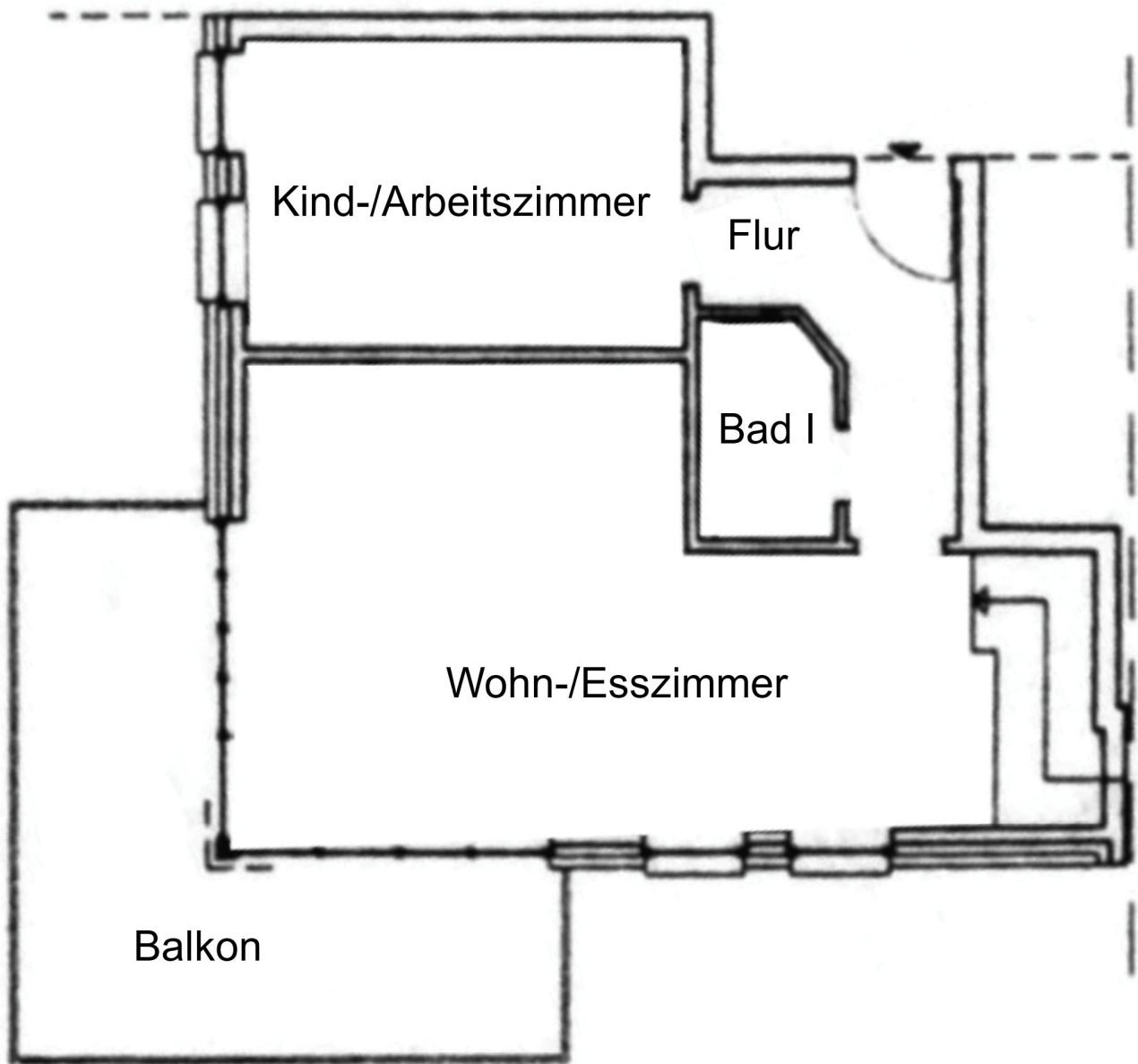
Schlafzimmer



Badezimmer II

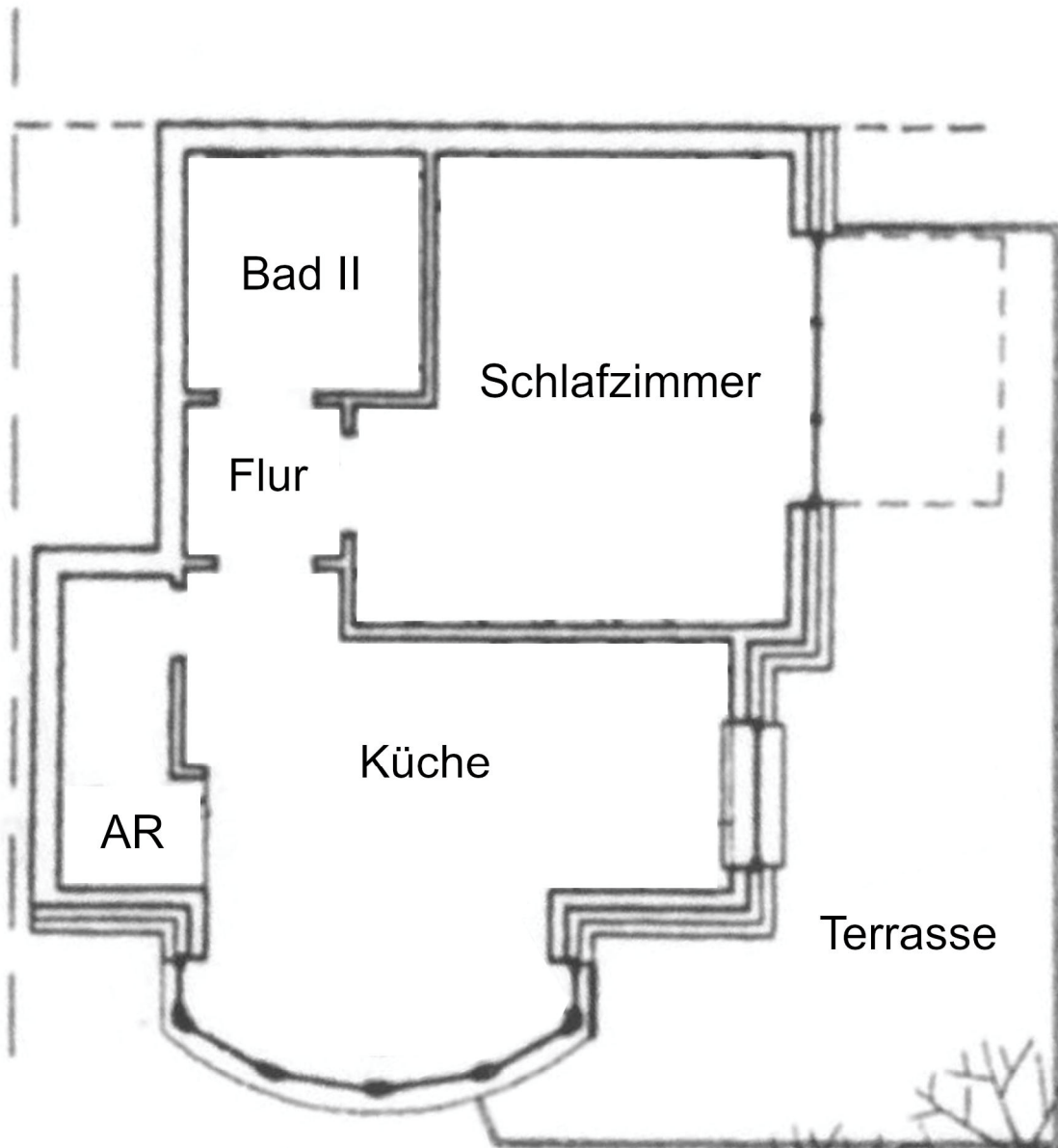


Badezimmer II



Obergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Erdgeschoss-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.