



**MAKLER PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# **Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung**



**Hermann-Löns-Str. 15  
21614 Buxtehude**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>                  | 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>              | Ca. 74 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Nutzfläche:</b>              | Ca. 3 m <sup>2</sup> - eigener Kellerraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Baujahr:</b>                 | 1997                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Infrastruktur:</b>           | <p>Die Wohnung befindet sich in angenehmer und gewachsener Wohnlage im beliebten Stadtteil Altkloster. Die Hermann-Löns-Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit gepflegter Nachbarschaft und überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung. Die Buxtehuder Innenstadt mit ihrer charmanten Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und Dienstleistern ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Nahversorger sowie das Elbe Klinikum befinden sich in komfortabler Entfernung und unterstreichen die Attraktivität des Standortes. Der beliebte Schafmarktplatz im Herzen von Altkloster liegt ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt. Hier findet regelmäßig der Wochenmarkt statt und bietet frische, regionale Produkte in persönlicher Atmosphäre. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - der Bahnhof Buxtehude mit Anschluss an die S-Bahn in Richtung Hamburg und Stade ist schnell erreichbar und macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler. Auch mit dem Pkw ist die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar. Zahlreiche Grünflächen sowie Spazier- und Radwege in der Umgebung bieten Erholungswert.</p> |
| <b>Lieferung:</b>               | Nach Vereinbarung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Wohngeld:</b>                | Ca. EUR 315/mtl. laut Wirtschaftsplan 2025 (davon sind rund € 215,00 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Instandhaltungsrücklage:</b> | Ca. EUR 78.000 per 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kaufpreis:</b>               | EUR 259.700,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kaufnebenkosten:</b>         | <p>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 &amp; 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## **Ausstattungen:**

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Einheiten aus dem Baujahr 1997. Das Gebäude präsentiert sich in solider, zeitloser Bauweise und vermittelt bereits beim Betreten einen ordentlichen und wertigen Eindruck.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine wirklich großzügige Raumaufteilung. Der geräumige, modern geflieste Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verfügt über einen Telefonanschluss sowie eine Türöffner- und Gegensprechanlage. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für Stauraum.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, inklusive Geschirrspüler, Ceranfeld und Tresenlösung. Direkt angrenzend befindet sich ein gefliester Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und weiterer Abstellfläche – eine komfortable und alltagstaugliche Lösung.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von ca. 29 m<sup>2</sup>. Der moderne Laminatfußboden sowie der direkte Zugang zum Süd-/West-Balkon schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup> bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und lädt zu sonnigen Nachmittags- und Abendstunden ein.

Das Schlafzimmer ist mit ca. 18 m<sup>2</sup> ebenfalls großzügig geschnitten und verfügt – ebenso wie das Wohnzimmer – über einen TV-Anschluss. Das modern geflieste Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet.

Weißer Kunststofffenster und weiße Innentüren unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Ergänzend stehen ein eigener Kellerraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> sowie ein gemeinschaftlicher Trocken- und Fahrradkeller zur Verfügung. Ein Pkw-Außenstellplatz direkt vor der Tür ist im Preis inbegriffen. Kabelfernsehen ist möglich.

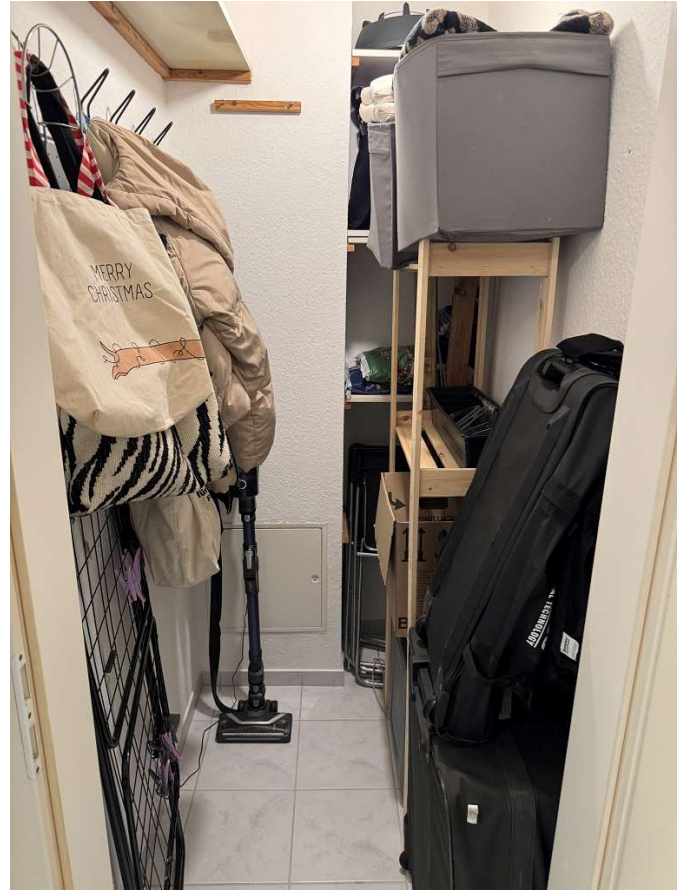
Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, solide Eigentumswohnung mit guter Raumaufteilung und attraktiver Größe – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

## **Anmerkungen:**

- die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- neue und einheitliche Laminatfußböden mit weißen Fußleisten - 2015 -
- Küche ohne Kühlschrank
- der Keller- und die Gemeinschaftsräume befinden sich im Nachbarhaus (Hausnummer 17)
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 105,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1997, Energieeffizienzklasse D
- Hausmeisterservice für die Treppenhausreinigung und die allgemeine Gartenpflege



Wohnungsflur



Abstellraum



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Hauswirtschaftsraum



Küche



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



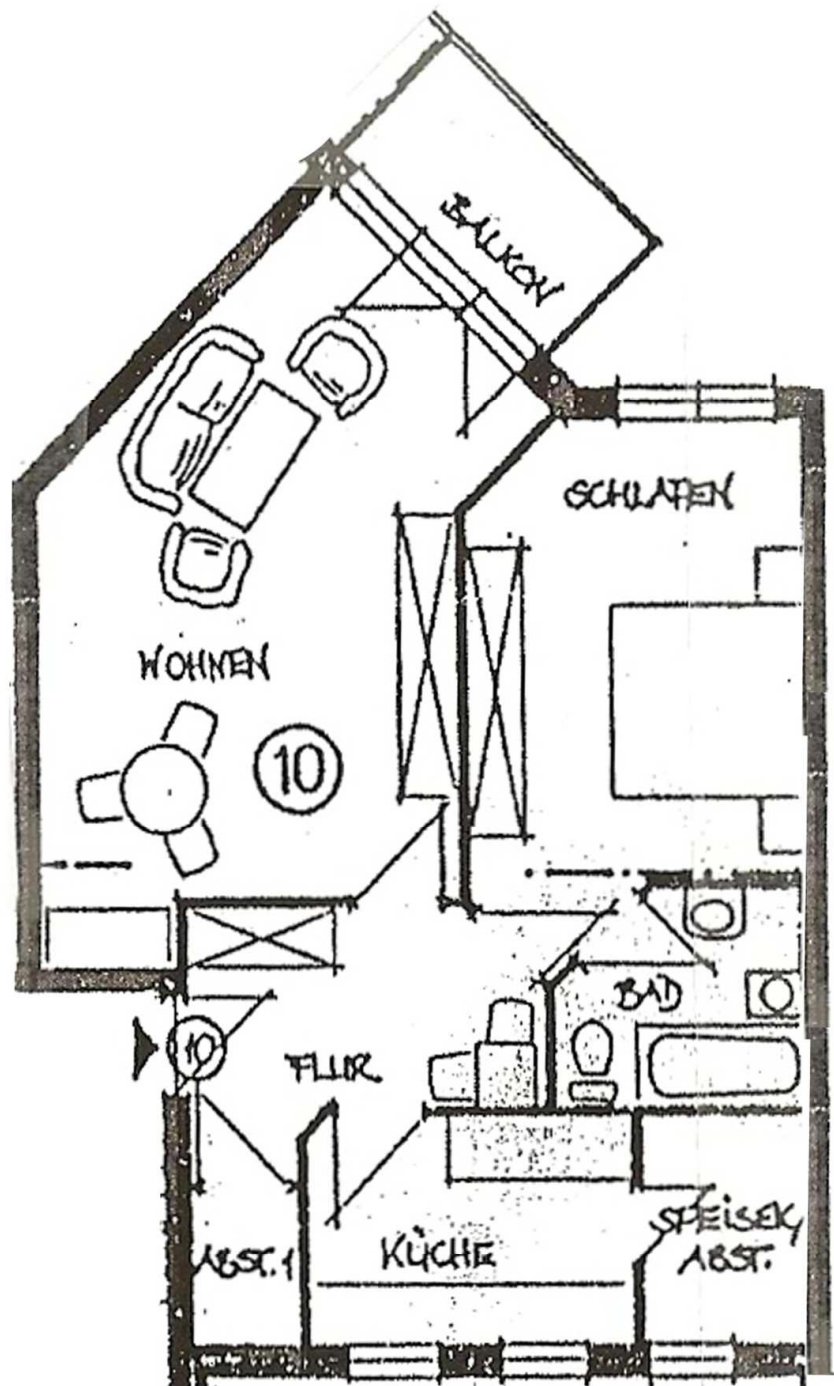
Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



# 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