



**MAKLER PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# **Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus**



**Gartenstraße 10  
21635 Jork**

<b>Objekt:</b>	3 2/2-Zimmer-Einfamilienhaus
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	- Ca. 60 m <sup>2</sup> - Vollkeller - Ca. 35 m <sup>2</sup> - Dachboden
<b>Grundstück:</b>	Ca. 572 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Lage:</b>	Ruhige und grüne Sackgassenlage in Zentrumsnähe.
<b>Infrastruktur:</b>	Jork liegt südwestlich von Hamburg an der Elbe und wird auch „Herz des Alten Landes“ genannt, denn Jork liegt inmitten von Obstplantagen, dem größten zusammenhängenden Obstanbaugebiet Deutschlands, einer zu jeder Jahreszeit schönen Kulturlandschaft. Ob im Frühling die blühenden Obstbäume, im Sommer Kirschen und im Herbst die vielfältigen Pflaumen-, Birnen- und Apfelsorten – Jork bietet neben einer gut ausgebauten Infrastruktur (Busverbindung, Fähranschluss in HH-Cranz sowie S-Bahn-Anschlüsse in Neu Wulmstorf und Buxtehude) mehrere Discounter, div. Ärzte und eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten, die für ein entspanntes Wohnen im Grünen unverzichtbar sind und nicht zu vergessen die Städte Buxtehude, Stade und Hamburg. Die Grundschule ist in Estebüggje ansässig, das Schulzentrum befindet sich direkt in Jork und die weiterführenden Schulen sind in Buxtehude und Stade anzufinden. Alle Schulen sind bequem mit dem Schulbus erreichbar.
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 359.400,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	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.

## **Ausstattung:**

- überdachter Eingang
- modern gefliester Flur mit Garderobenplatz
- große Wohnküche mit einfacher Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Cerankochfeld, Mikrowelle etc.)
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>) mit Terrassenausgang, Parkettfußboden und TV-Anschluss
- alte, abgesackte separate Süd-/West-Terrasse
- Gästezimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden im Erdgeschoss
- modern gefliestes Badezimmer I mit Dusche inkl. Duschkabine, Handtuchheizung, Fußbodenerwärmung und Fenster
- geschlossene Treppe zum Dachgeschoss
- Dachgeschossflur mit Kunststofffußboden
- großes Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit Parkettfußboden
- altes Badezimmer II mit Badewanne und Fenster
- Kinderzimmer I (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden
- Kinderzimmer II (ca. 9,24 m<sup>2</sup>) mit Kunststofffußboden
- Arbeitszimmer mit Kunststofffußboden und Küchenanschlüssen
- große Abstellfläche (ca. 35 m<sup>2</sup>) auf dem Dachboden
- Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung von 1991
- ca. 4.500 Ltr. Öltank
- Kunststofffenster
- große, Garage (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Stromanschluss
- weitere Pkw-Stellplätze möglich

## **Vollkeller:**

- großer Kellerflur mit Außeneingang
- Heizungskeller und Öltankraum
- beheizbarer Waschkeller
- beheizbarer Hobbykeller
- ein weiterer, großer Kellerraum

## Anmerkungen:

- das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten aber dem Baujahr entsprechenden Zustand
- Drainage mit zwei Kontrollschächten inkl. Pumpen vorhanden
- Kaminanschluss wahrscheinlich möglich
- alte Klärgrube zur Regenwasserzisterne umfunktioniert
- das Haus wurde mal als Zweifamilienhaus genutzt
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 324,5 kWh/(m<sup>2</sup> a), Öl, Gebäudebaujahr 1963, Energieeffizienzklasse H



Ansicht



Ansicht



Auffahrt



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Erdgeschossflur



Küche



Küche



Küche



Essbereich



Essbereich



Essbereich



Süd-Terrasse



Garten



Garten



Garten



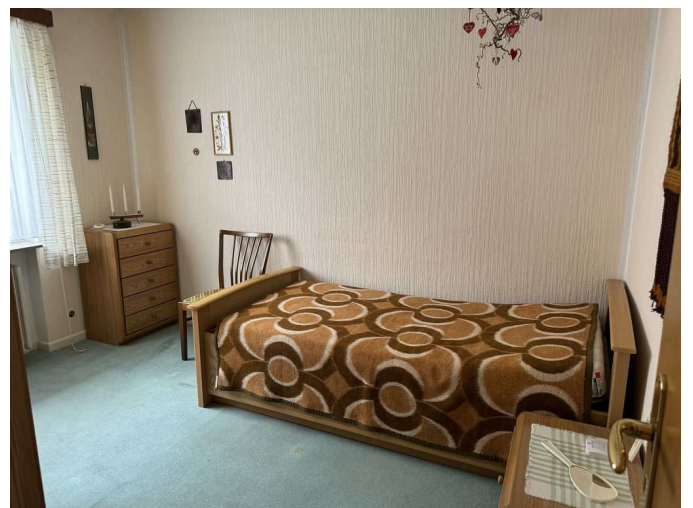
Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Gästezimmer  
im Erdgeschoss



Gästezimmer  
im Erdgeschoss



Gästezimmer  
im Erdgeschoss



Badezimmer I



Badezimmer I





Dachgeschossflur



Arbeitszimmer  
(1/2 Zimmer – Küche mgl.)



Arbeitszimmer  
(1/2 Zimmer – Küche mgl.)



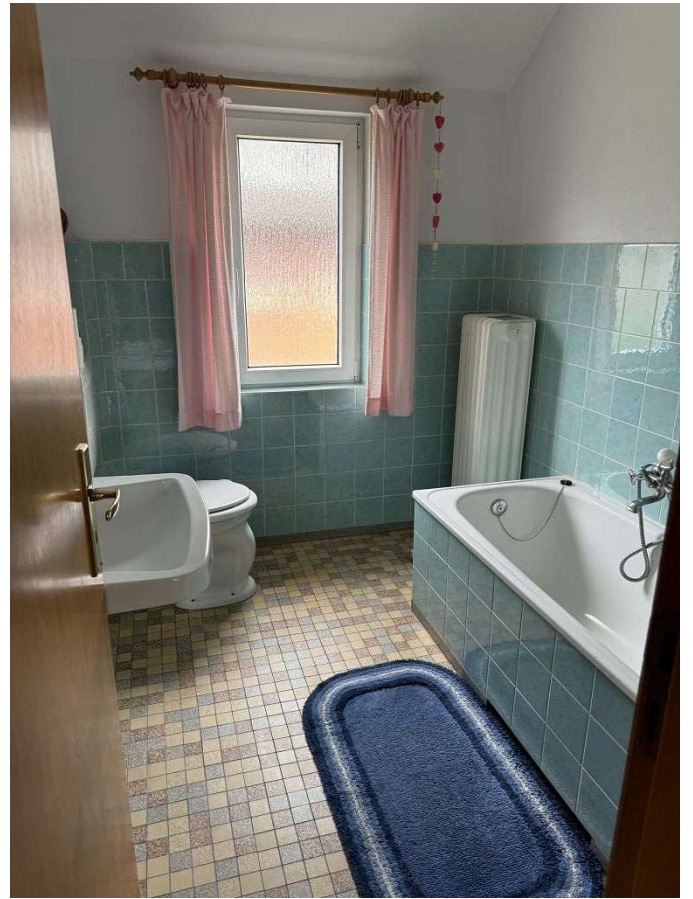
Kinderzimmer I



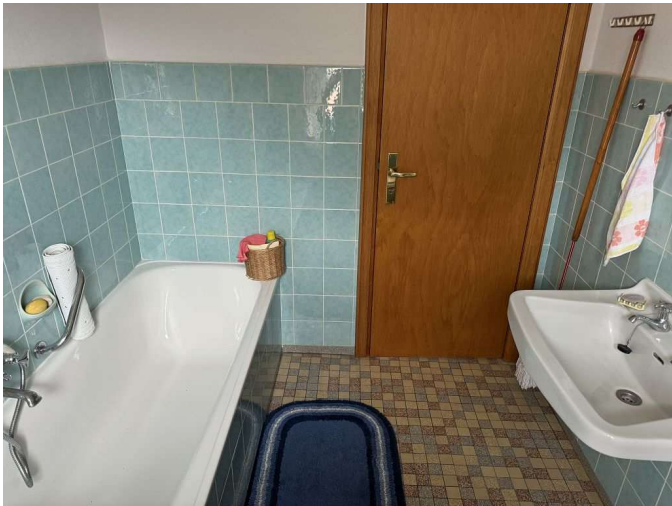
Kinderzimmer I



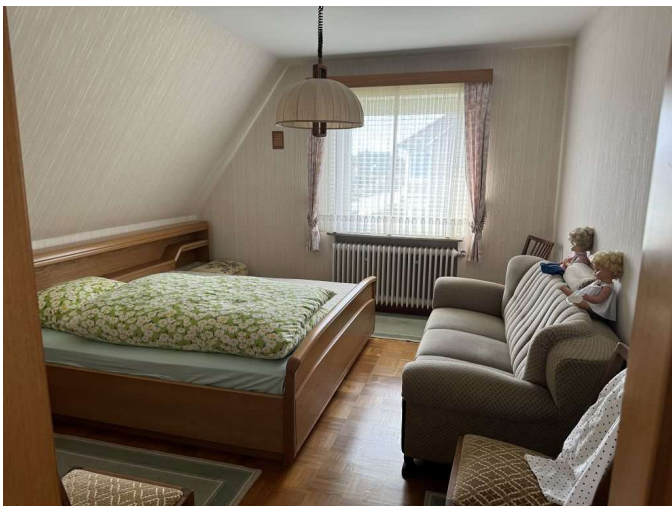
Kinderzimmer I



Badezimmer II



Badezimmer II



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer II  
(1/2 Zimmer)



Kinderzimmer II  
(1/2 Zimmer)



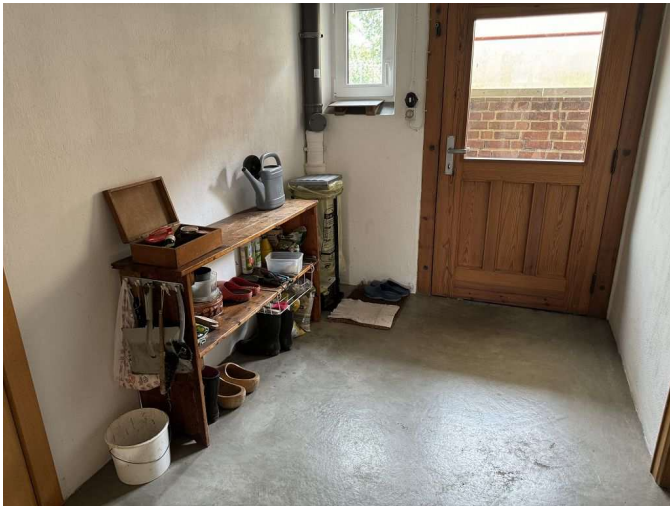
Kinderzimmer II  
(1/2 Zimmer)



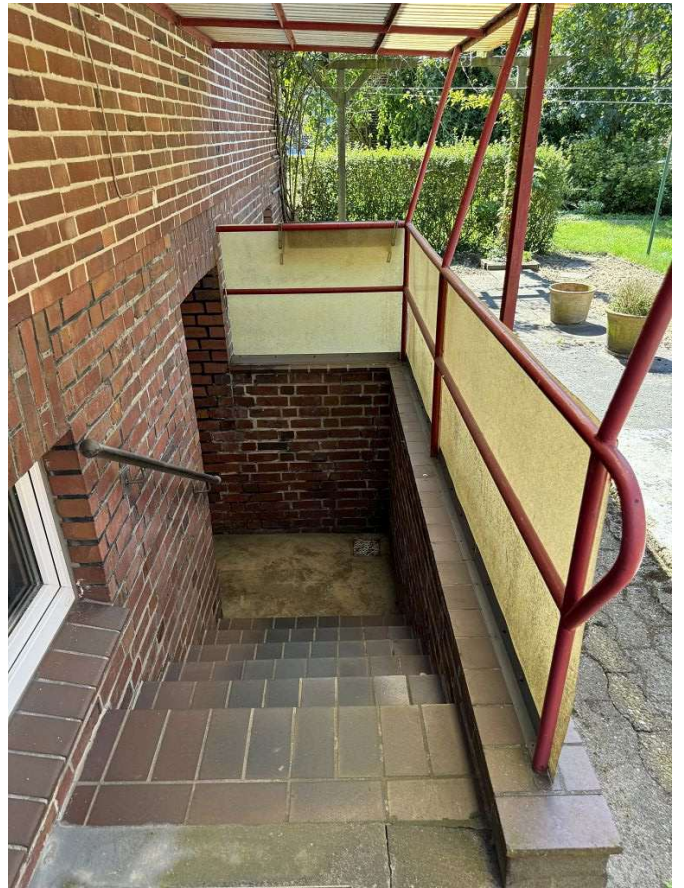
separate West-Terrasse



Garage



Kellerflur



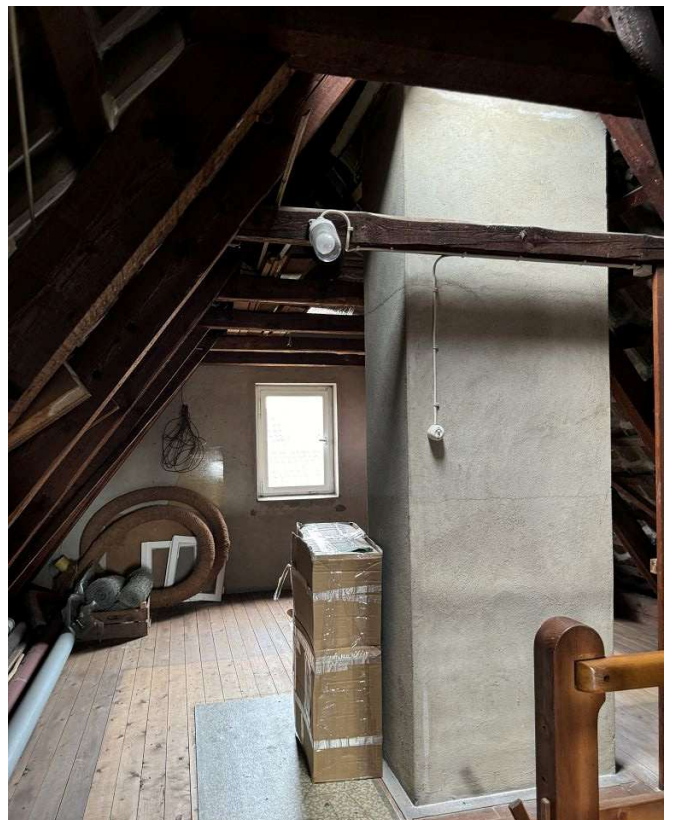
Außeneingang



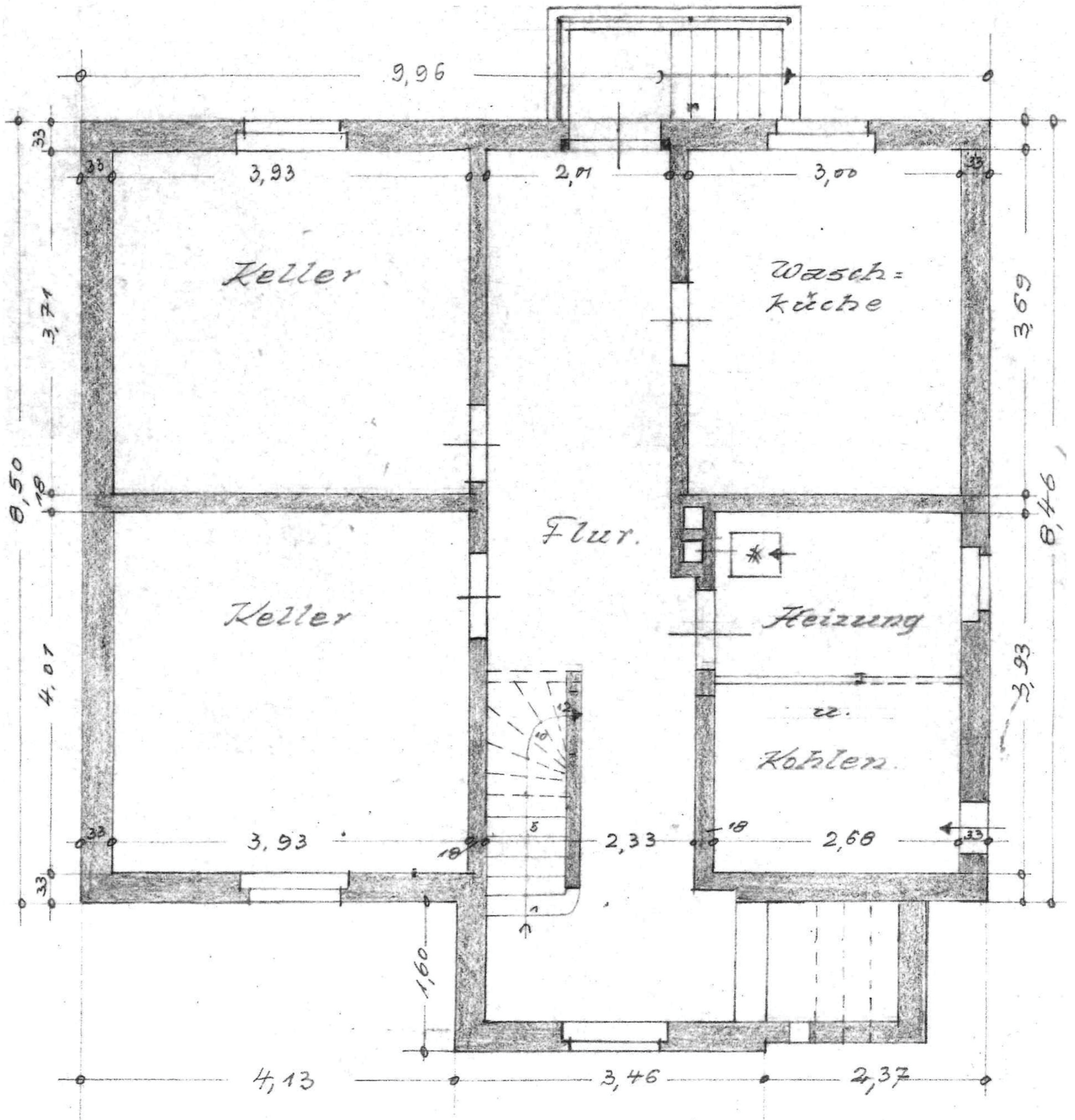
Waschkeller



Hobbykeller

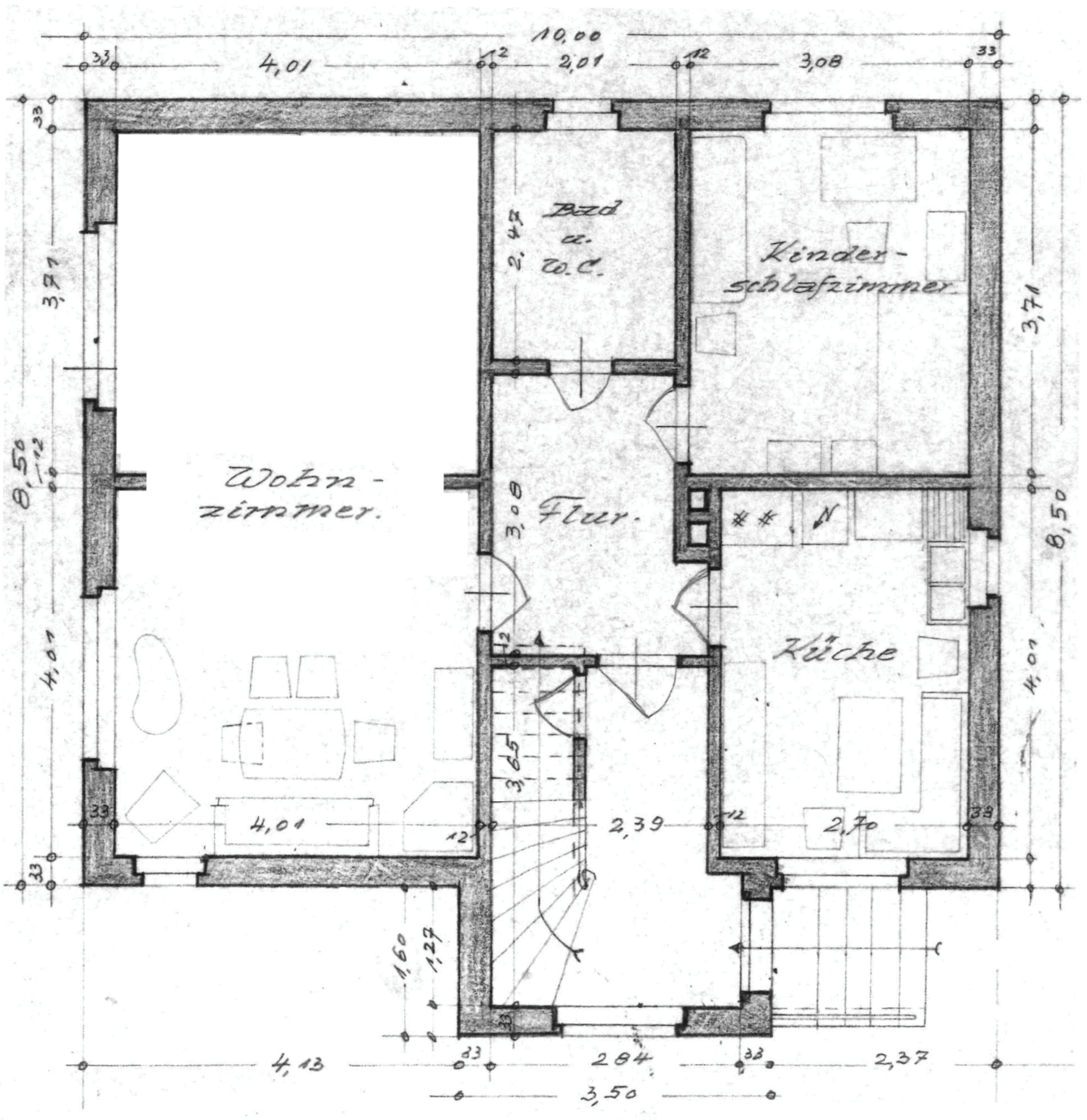


Dachboden



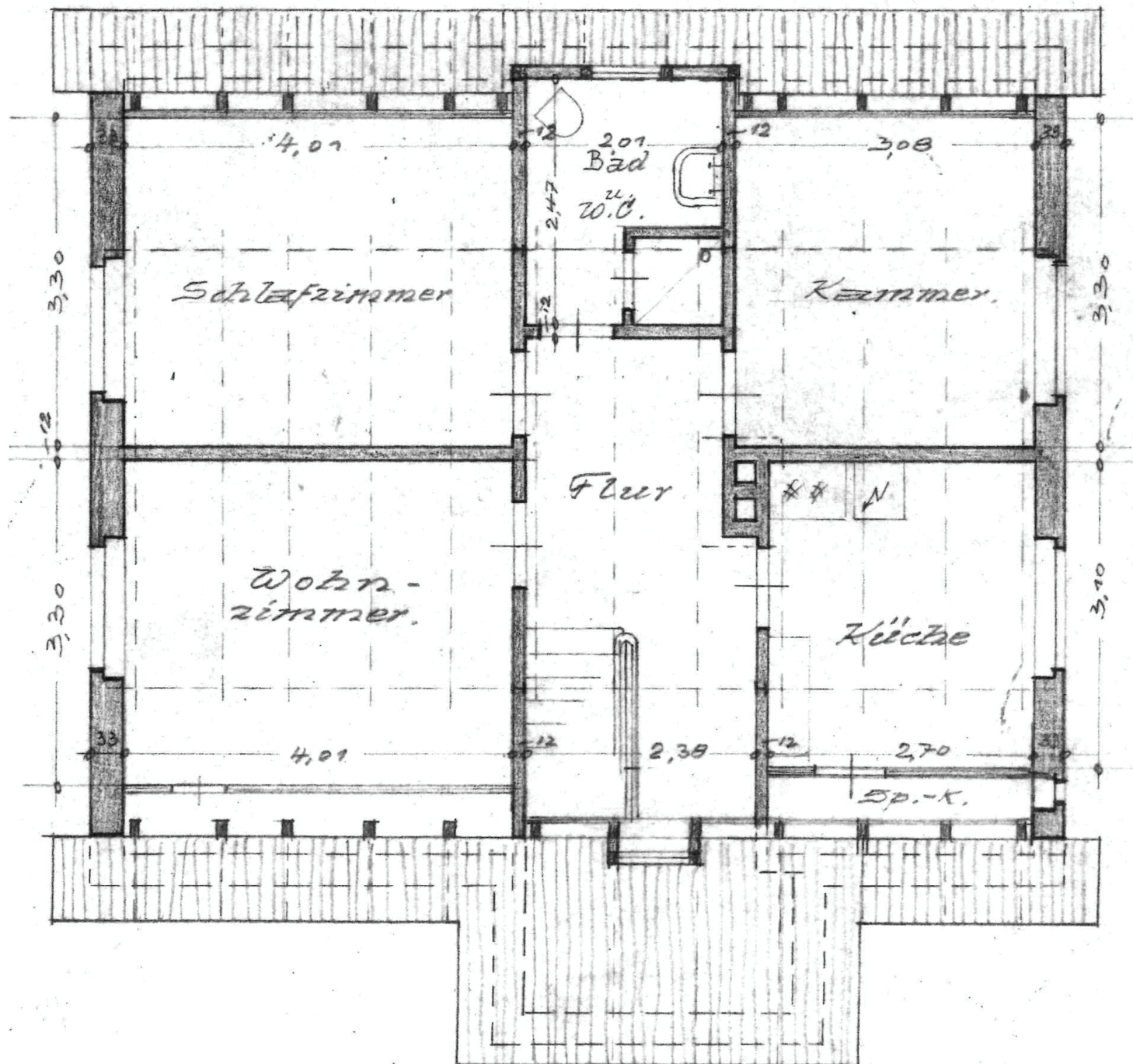
# Kellergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Dachgeschoss-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.