



MAKLER PUTTKAMMER & TEAM

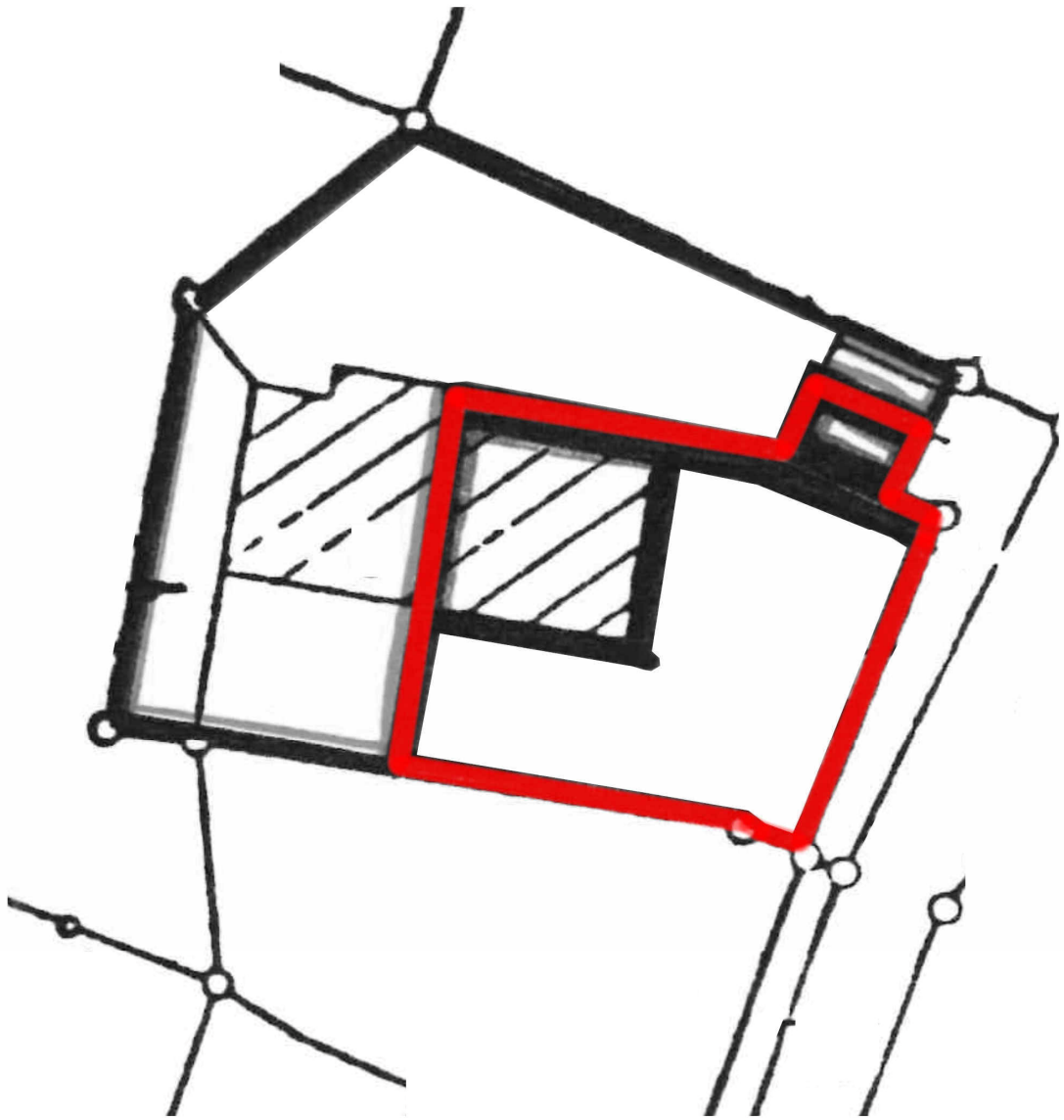
Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung  
seit 1979



# Verkaufsexposé über eine Doppelhaushälfte



in  
**21614 Buxtehude**



**Lageplan**

<b>Objekt:</b>	4-Zimmer-Doppelhaushälfte
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 135 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	- Ca. 71 m <sup>2</sup> - Vollkeller - Ca. 40 m <sup>2</sup> - Dachboden - Ca. 16 m <sup>2</sup> - Garage
<b>Grundstück:</b>	Ca. 884 m <sup>2</sup> - Gesamtgrundstück (WEG-Teilung) → Sondernutzungsrecht an ca. 442 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Lage:</b>	Zentrale Wohnlage in einer Sackgasse in Buxtehude.
<b>Infrastruktur:</b>	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!
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 429.000,00
<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 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
- Windfang mit Plankenfußboden
- Erdgeschossflur mit Plankenfußboden und Garderobenplatz
- Gäste WC mit Dusche und Fenster
- Wohnküche mit Essbereich und moderner Einbauküche (Geschirrspüler, Cerankochfeld, Gefrierschrank, Backofen in Stehhöhe etc.)
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden, Terrassenausgang, Kachelofen und Telefon-Anschluss
- überdachte Süd-/West-Terrasse mit elektrischer Markise
- liebe- und kunstvoll angelegter Garten
- geschlossene/massive Treppe zum Obergeschoss
- großes Schlafzimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden, Balkonausgang und elektrische Außenrollläden
- kleiner Süd-/West-Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- modern/hell gefliestes Badezimmer mit Dusche inkl. Duschkabine, Handtuchheizung und Fenster
- Kinderzimmer I (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden und Lan-Anschluss
- Kinderzimmer II (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden
- Abstellfläche auf dem Dachboden (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Kunststofffenster
- Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Garage mit elektrischem Tor und Handsender
- TV über Internet (Kabelanschluss liegt an der Straße)

## **Vollkeller:**

- Außeneingang
- Wasch-/Heizungskeller
- Kellerraum I
- Kellerraum II
- Kellerraum III

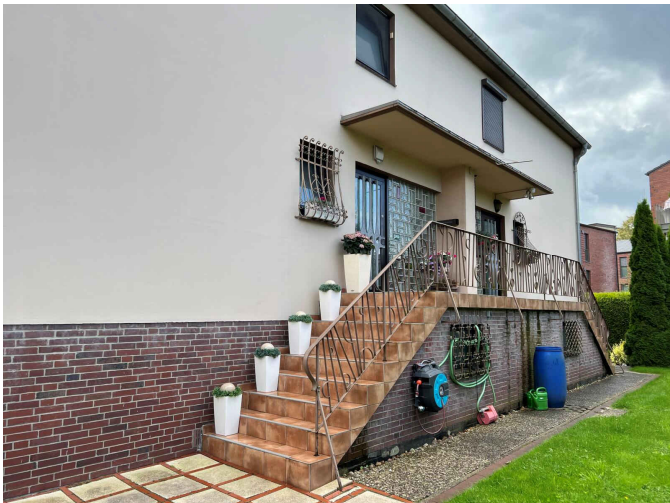
## **Modernisierungen:**

- neue Viessmann-Gasbrennwertheizung - 2018 -
- neues Badezimmer - 2017 -
- neues elektrisches Garagentor - 2017 -
- neuer Doppelstabzaun - 2015 -

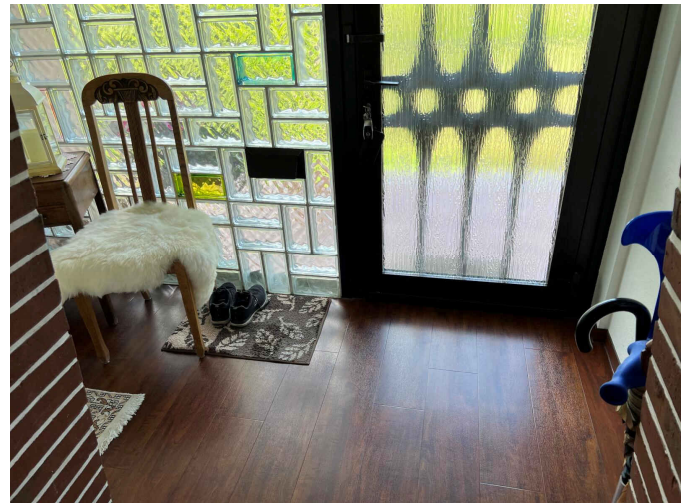
- neue Einbauküche - 2014 -
- neuer Plankenfußböden im Erdgeschossflur, Gäste WC, Küche und Treppe zum Kellergeschoss - 2014 -
- neue Kunststofffenster im Erdgeschoss - 1999 -
- neue Kunststofffenster im Obergeschoss - 1981 -

**Anmerkungen:**

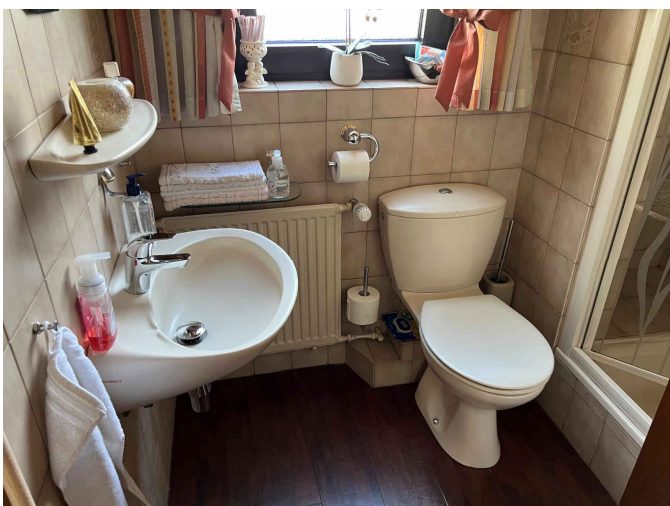
- das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Außenrollläden inkl. Sonnensensoren und Kachelofen im Wohn-/Esszimmer
- moderne Plankenfußböden in Holzoptik
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 292,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1964, Energieeffizienzklasse H



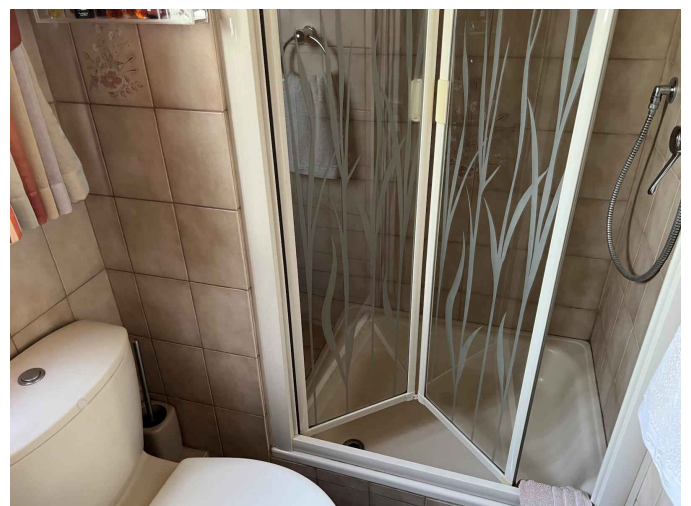
Eingang



Windfang



Gäste WC



Gäste WC

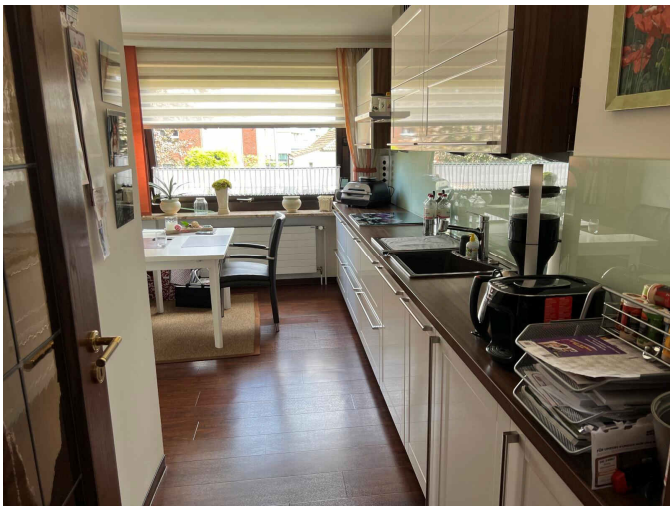




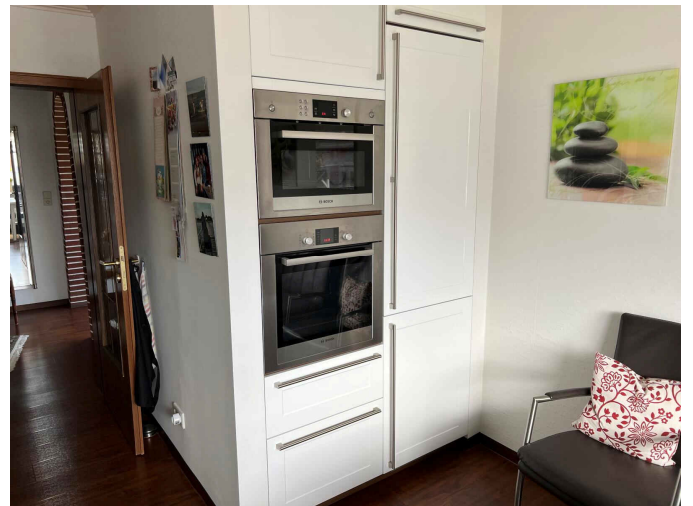
Erdgeschossflur



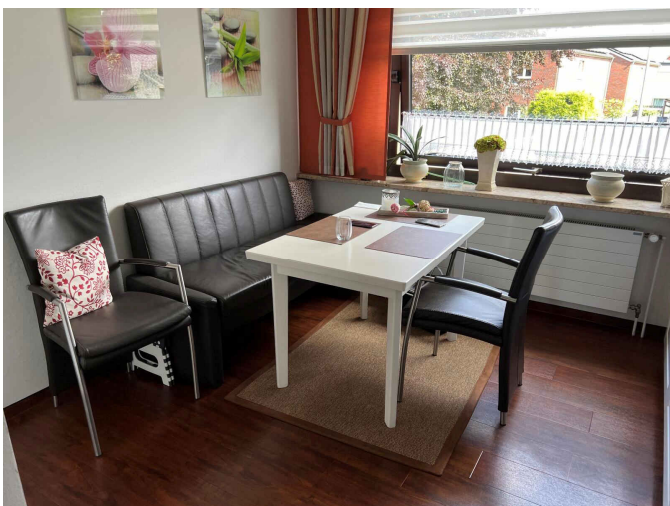
Erdgeschossflur



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer

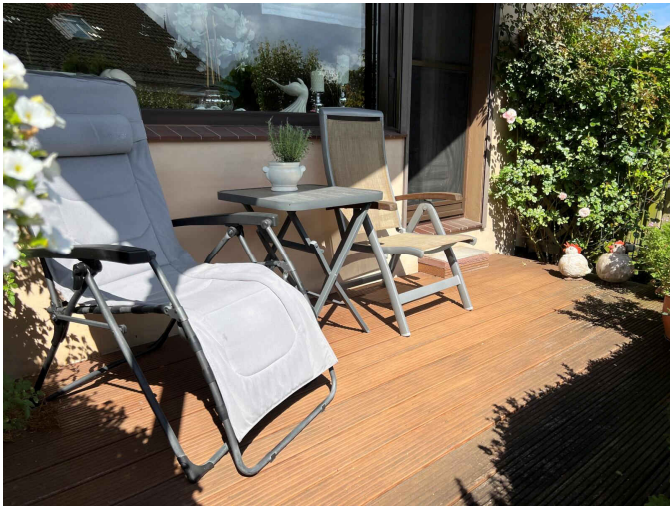




Kachelofen



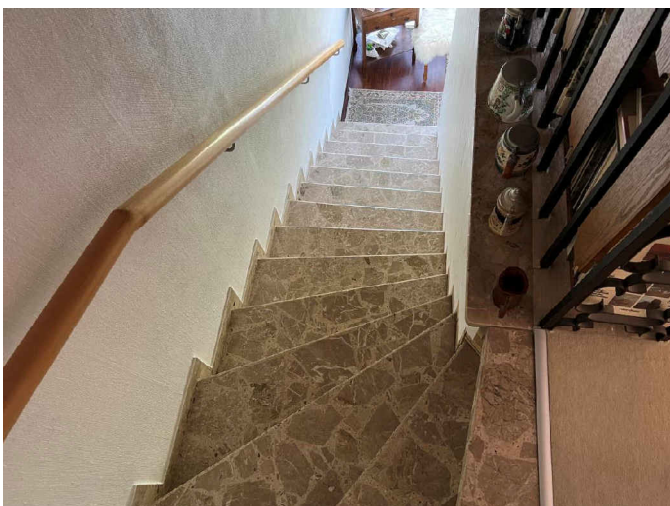
Wohn-/Esszimmer



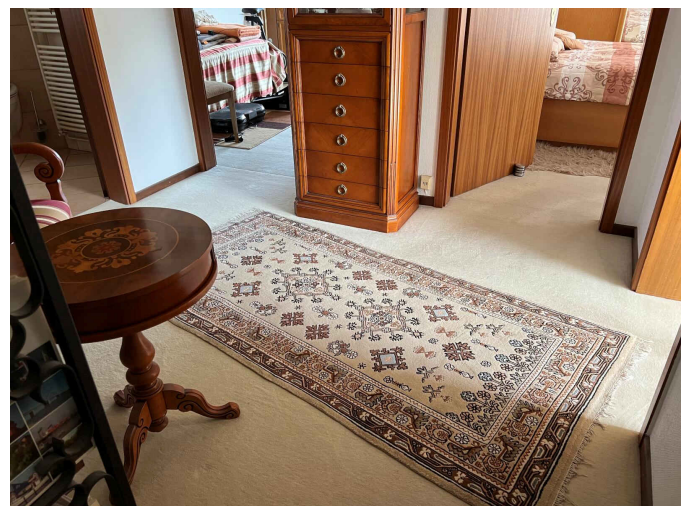
Terrasse



Garten



Treppe ins Obergeschoss



Obergeschossflur

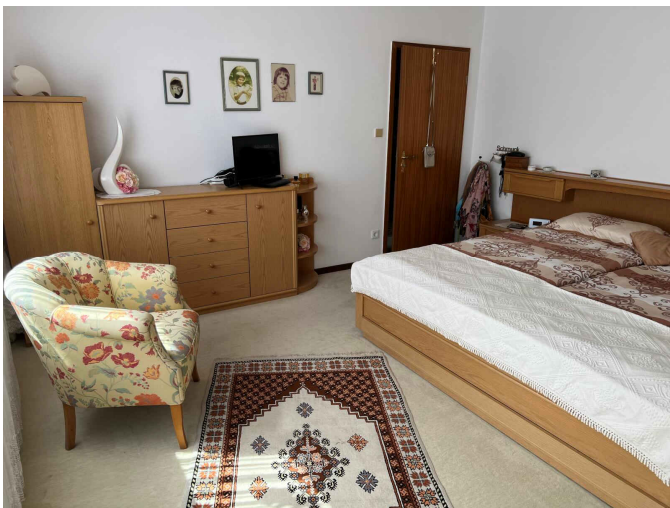




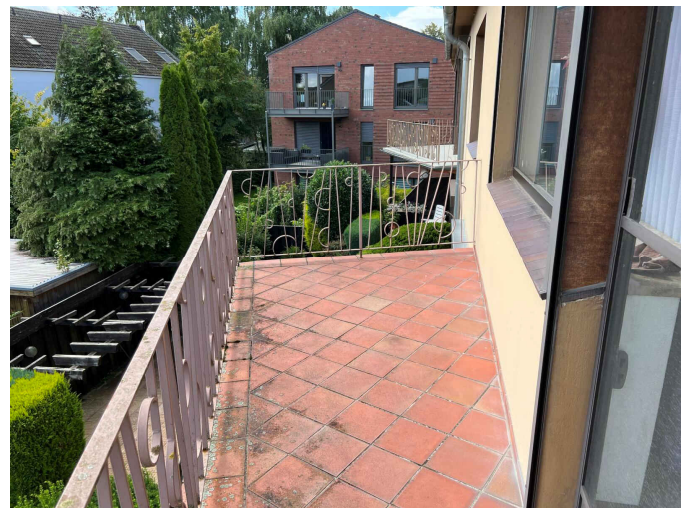
Schlafzimmer



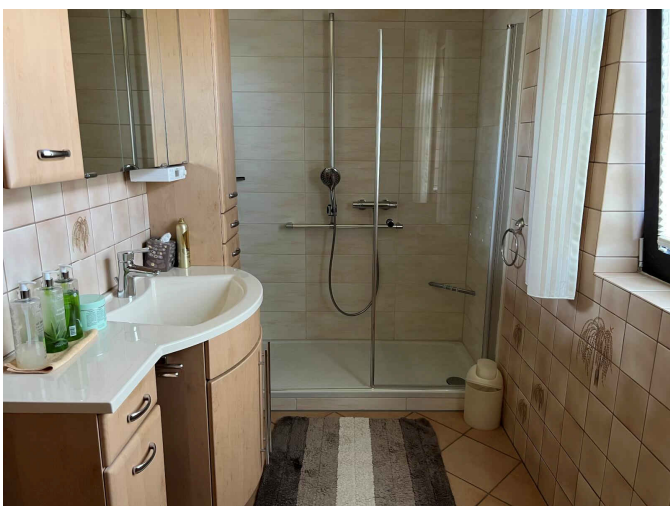
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Badezimmer



Badezimmer





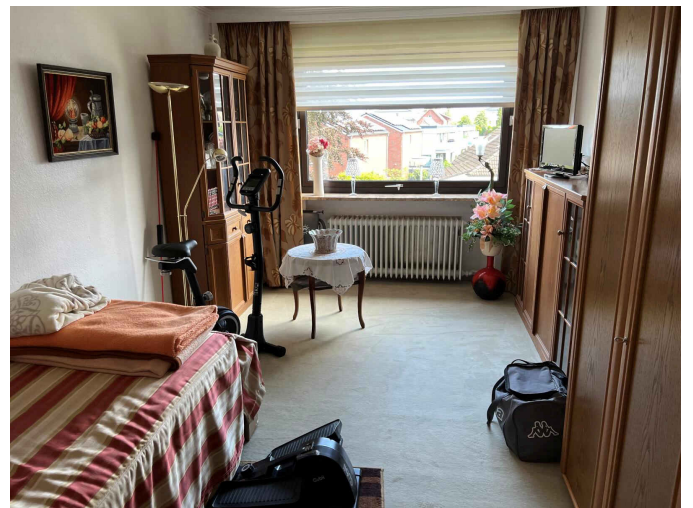
Kinderzimmer I



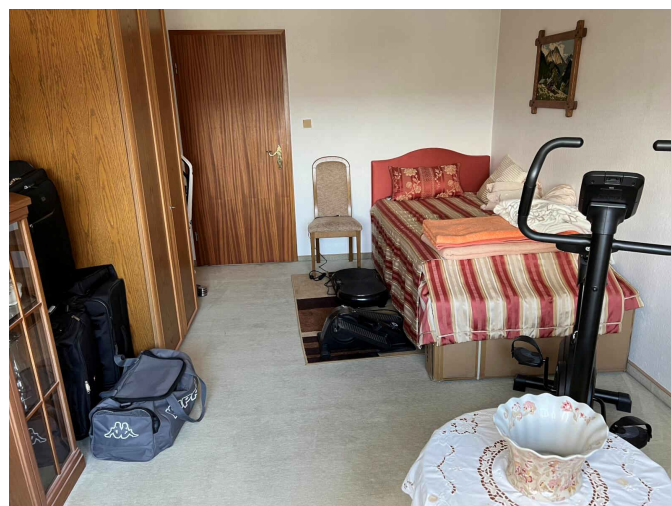
Kinderzimmer I



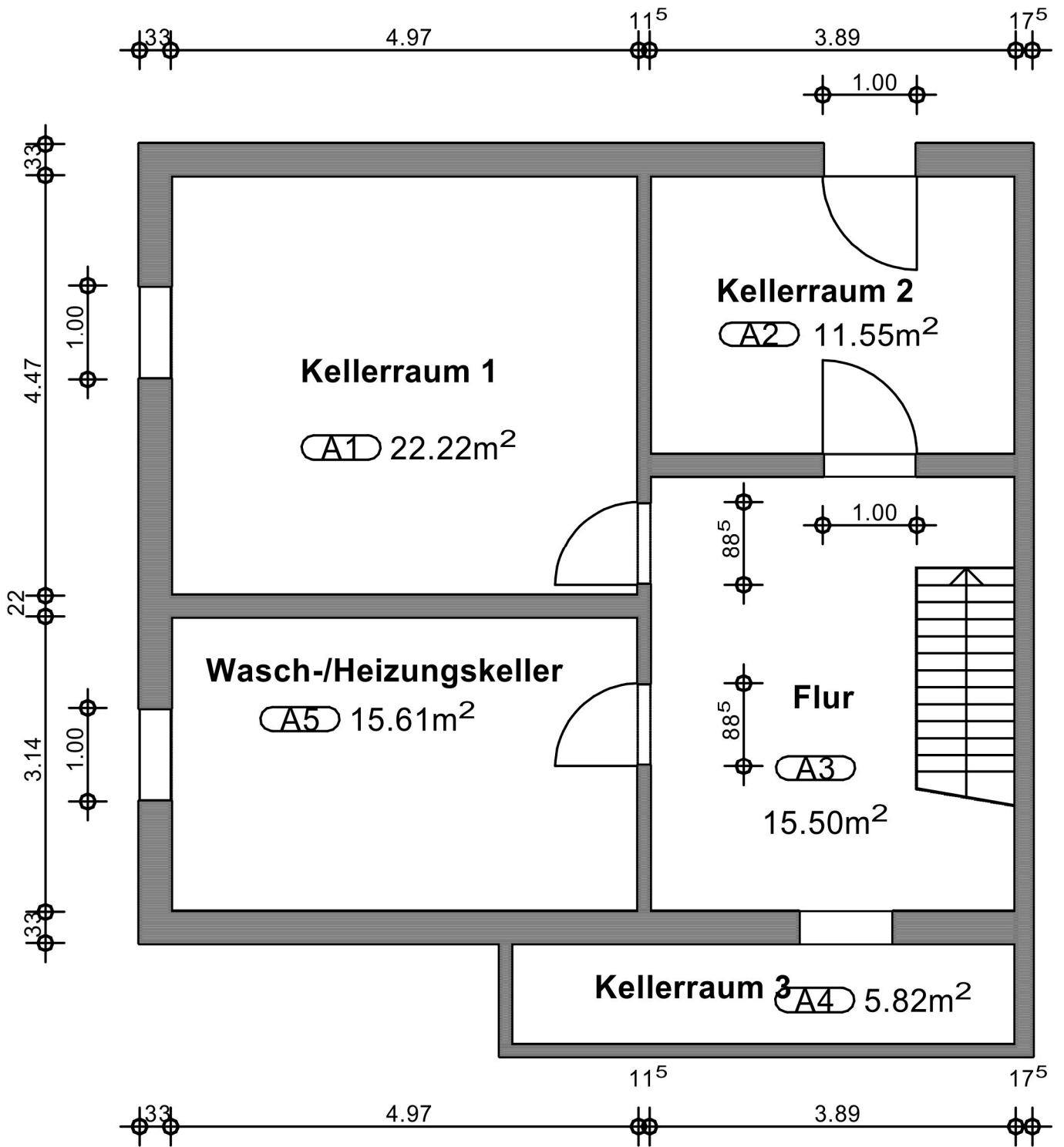
Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



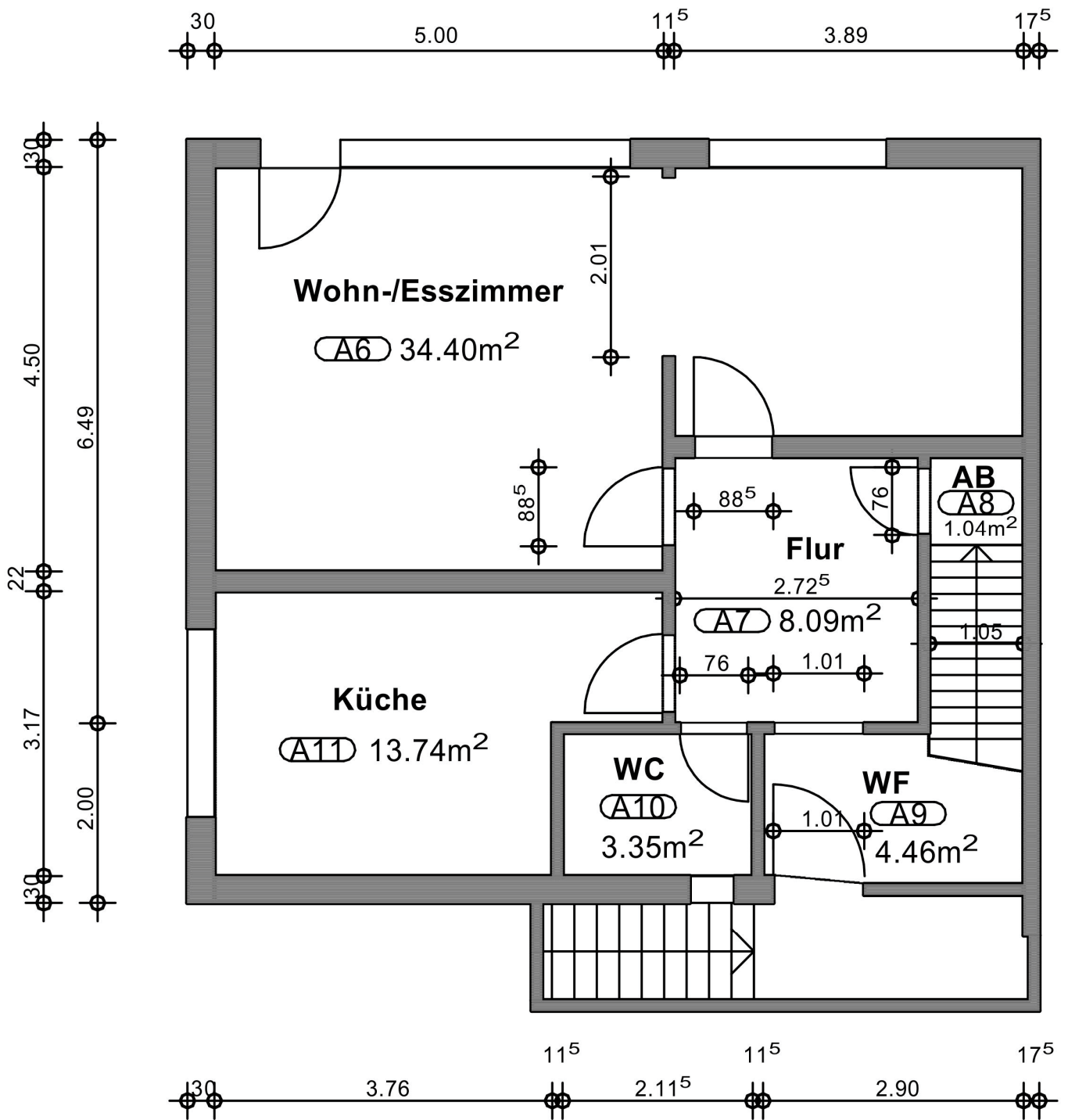
Kinderzimmer II



# Kellergeschoss-Grundriss

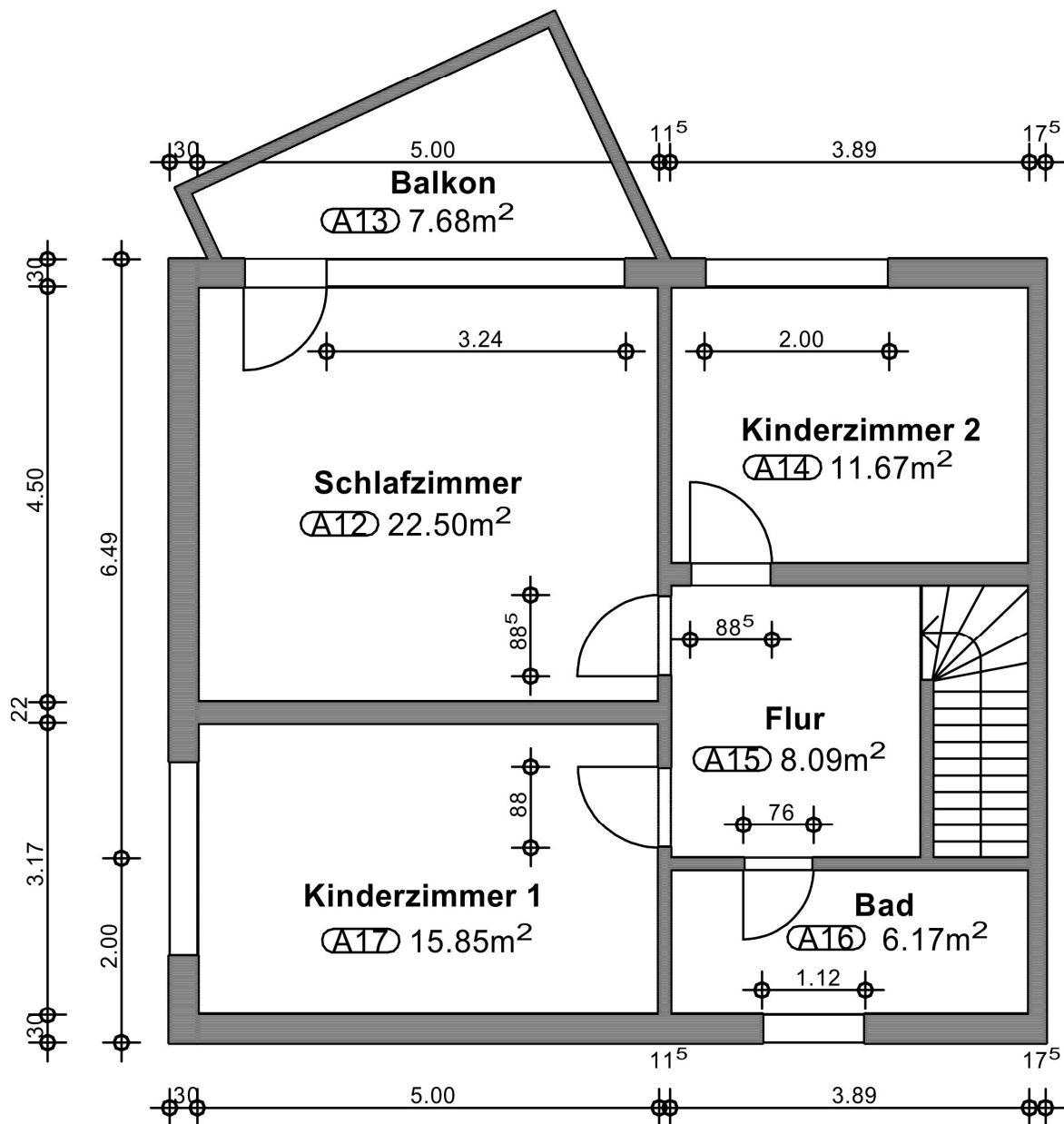
- kein Original-Grundriss





# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Obergeschoss-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.