

# **Verkaufsexposé**

## **über eine Eigentumswohnung**



**Schanzenstr. 2 b  
21614 Buxtehude**

<b>Objekt:</b>	vermietete 2-Zimmer -Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 6 m <sup>2</sup> - Kellerraum
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Lage:</b>	Nähe Mühlenteich in Buxtehude-Altkloster.
<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 heran gerückt. 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 (wird vermietet übergeben)
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 348,00/mlt. laut Wohngeldabrechnung 2024 (davon sind ca. € 257,00 umlagefähig auf den Mieter)
<b>Instandhaltungs-rücklage:</b>	Ca. EUR 67.000,00 per 31.12.2024
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 165.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	Die Gesamtcourtage in Höhe von 6 % 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 (3 %) 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.

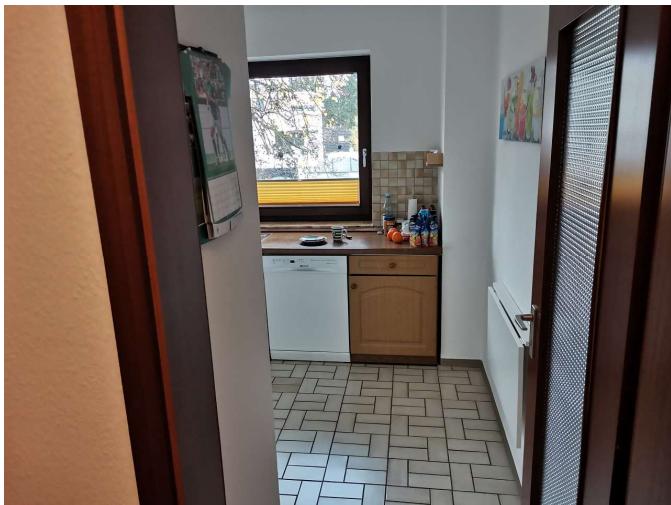
- Ausstattungen:**
- Türöffner-/Gegensprechanlage
  - Eingangsbereich mit Fußbodenheizung, Laminatfußboden, Garderobenplatz und Telefon-Anschluss
  - ein gefliester Abstellraum in der Wohnung
  - Küche mit kleinem Essbereich und Einbauküche (Geschirrspüler, Cerankochfeld etc.)
  - Wohn-/Esszimmer mit Fußbodenheizung, Laminatfußboden, Balkonausgang und TV-Anschluss
  - mittelgroßer Süd-Balkon
  - Schlafzimmer mit Fußbodenheizung und Laminatfußboden
  - Badezimmer mit Fußbodenheizung, Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
  - Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
  - ein eigener Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)
  - Pkw-Stellplatz
  - Wasch-/Trocken und Fahrradkeller (Gemeinschaftsräume)
  - Kabelfernsehen möglich
- Anmerkungen:**
- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
  - Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
  - Erneuerung des Fußbodenheizungsverteilers - 2025 -
  - Küchenmodernisierung (Geschirrspüler, Ofen, Dunstabzugs- haube, Wasserhahn, Spüle) - 2016 -
  - Hausmeisterservice für die Treppenhauseinrichtung, den Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege
  - Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 118,8 kWh/(m<sup>2</sup> a) Gas, Gebäudebaujahr 1984, Energieeffizienzklasse D
- Besonderheit:**
- die Wohnung ist seit dem 01.11.2016 vermietet. Nettomieteinnahme p. a. € 6.120,00.
  - Des Weiteren wurde eine Kaution in Höhe von € 980,00 hinterlegt.



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



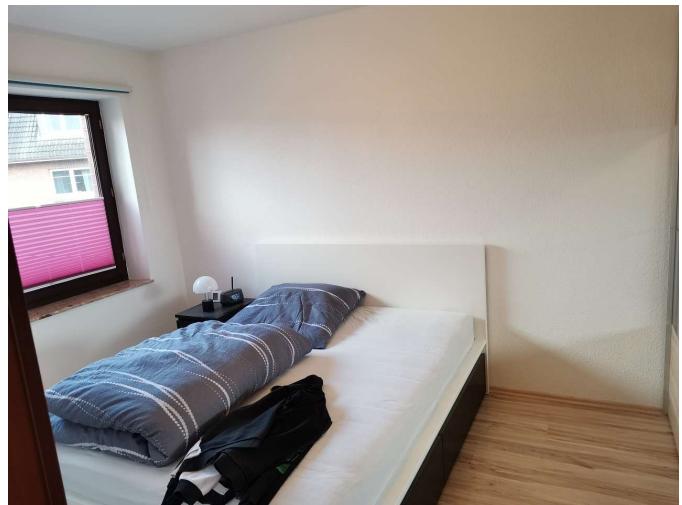
Wohn-/Esszimmer



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer

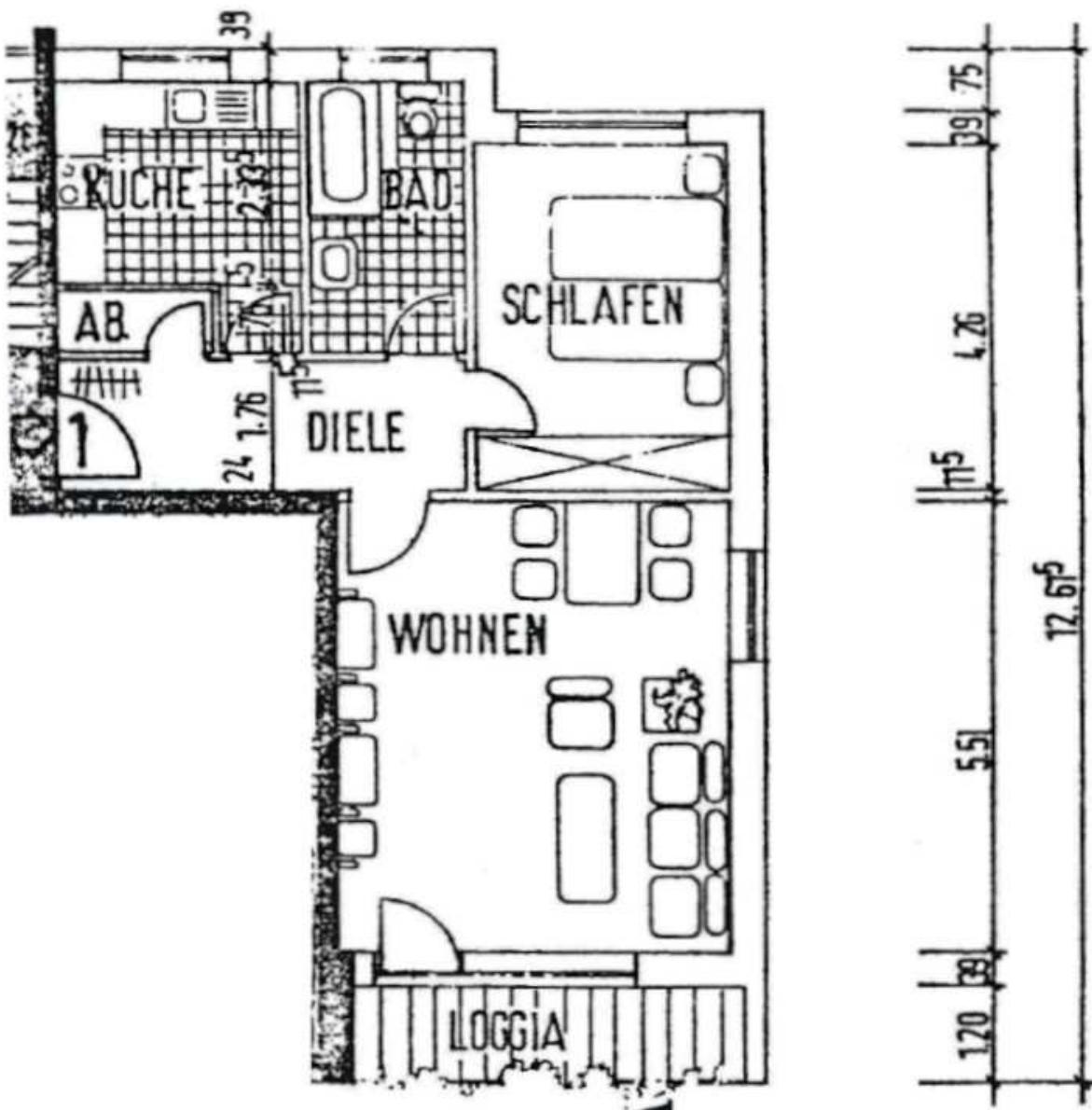


Schlafzimmer



Badezimmer

11 - 2,00 - 1,70 - 2,88 - 3,51



# 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.