

# **Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung**



**Bei der Fischtreppe 11  
21614 Buxtehude**

<b>Objekt:</b>	2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss inkl. Aufzug
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 6 m <sup>2</sup> - Kellerraum
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Lage/Infrastruktur:</b>	<p>Bevorzugte Wohnlage in Buxtehude-ALTKLOSTER.</p> <p>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!</p>
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohngeld:</b>	Ca. EUR 368,00/mtl. - laut Wohngeldabrechnung 2024 (davon sind ca. € 261,00 umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Ca. EUR 53.000,00 per 31.12.2023
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 334.600,00
<b>Kaufpreis/Stellplatz:</b>	EUR 18.000,00 (Tiefgaragenstellplatz)
<b>Kaufnebenkosten:</b>	<p>Die Gesamtcourtage in Höhe von 5 % 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:**

- Türöffner-, Gegensprech- und Videoanlage
- Eingangsbereich/Wohnungsflur (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden und Garderobenplatz
- modern gefliestes Gäste WC mit Fußbodenheizung
- ein Abstellraum in der Wohnung
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockner-Anschluss
- modern geflieste Küche mit Fußbodenheizung, Außenrollladen und gepflegter Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Induktionskochfeld etc.)
- großes Wohn-/Esszimmer (32 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, Balkonausgang, Außenrollladen sowie TV- und Telefon-Anschluss
- großer Süd-/West-Balkon (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit WPC-Dielen und Markise
- großes Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung, design-Vinylfußboden, Balkonausgang, bodentiefem Fensterelement inkl. Außenrollladen sowie TV- und Telefon-Anschluss
- modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne, ebenerdige Dusche inkl. Duschtrennwand sowie Fußboden- und Handtuchheizung
- weiße Innentüren
- hochwertige Kunststofffenster
- Wärmepumpenheizung mit Warmwasseraufbereitung
- eigener Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz
- Kabelfernsehen

**Gemeinschaftsräume:**

- Wasch-/Trockenkeller
- Fahrradkeller

**Anmerkungen:**

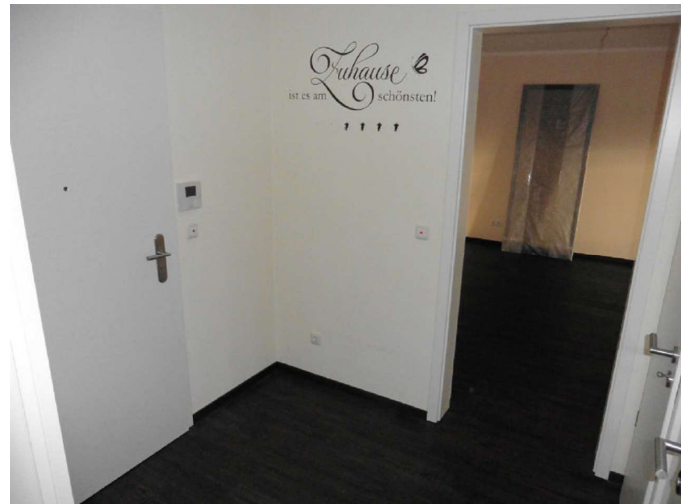
- Wohnanlage mit 11 Einheiten
- Aufzug im Haus
- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Hausmeisterservice für die Treppenhausreinigung, den Winterdienst und die allgemeine Gartenpflege
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 26,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Strom, Gebäudebaujahr 2014, Energieeffizienzklasse A+

**Besonderheiten:**

- KfW-Effizienzhaus 55
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Solaranlage für die zusätzliche Warmwasseraufbereitung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3fach verglaste Kunststofffenster



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Gäste WC



Hauswirtschaftsraum



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer

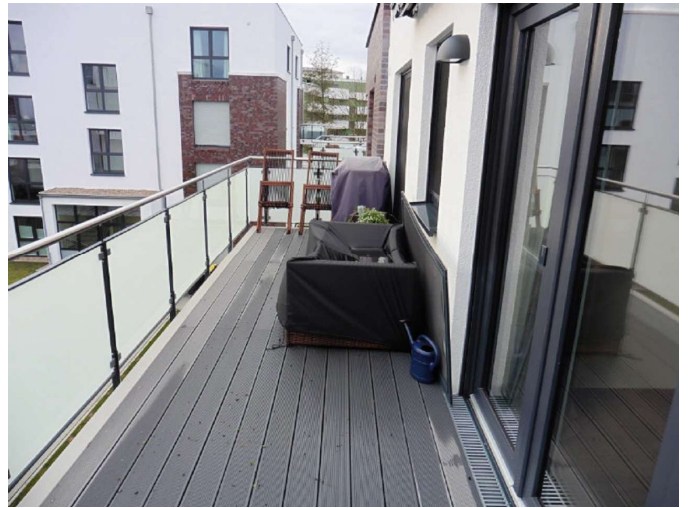


Wohn-/Esszimmer

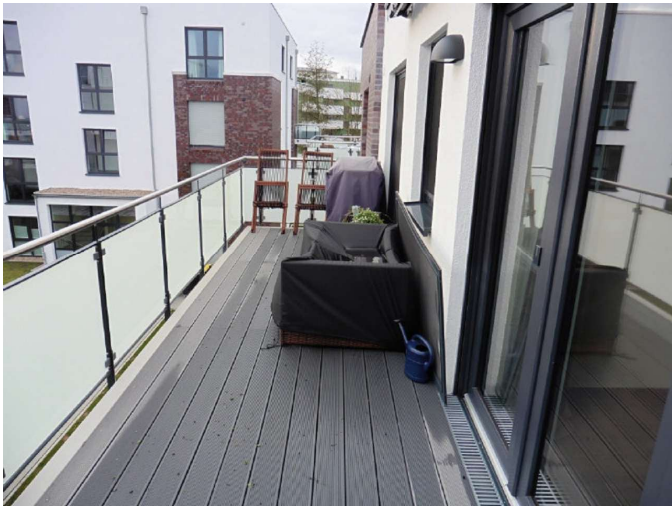




Wohn-/Esszimmer



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



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.