

Exposé

Einfamilienhaus in Buxtehude

„Stadt-Villa“ - Mehrgenerationshaus / Wohnen-Arbeiten unter einem Dach



Objekt-Nr. **OM-301637**

Einfamilienhaus

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:
Schahram Schubert

Estebürgerstr. 7, Architekturbüro
Schubert
21614 Buxtehude
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	653,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	103,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende „Stadtvilla“ aus dem Jahre 1907 mit sonnigem Garten in Südwestausrichtung überzeugt mit seinen durchdachten Grundrissen sowie einer gelungenen Raumaufteilung und Charme durch hohe Geschoßdecken.

Das Haus ist ideal für Familien, Selbständige, und als Mehrgenerationshaus (2 WE).

Schon beim Eintreten strahlt das Haus durch seine ansprechende Architektur pure Großzügigkeit und Gemütlichkeit aus !

Besonders hervorzuheben ist der sehr schöne und zugleich pflegeleicht angelegte Garten mit einer Terrasse, welcher besonders zum Spielen für Kinder, wie aber auch zu gemeinsamen Stunden mit der Familie und Freunden einlädt.

Die Begrünung des Gartens zäunt diesen rundherum ein und schafft somit Privatsphäre für seine Bewohner.

Die Austritte im EG u. DG auf die jeweiligen Südwestterrassen mit Fenstertür und großen Fensterfronten geben dem Wohnbereich viel Licht und Helligkeit.

Die in 2022 neu errichtete Terrassenüberdachung bietet eine zusätzliche Erweiterung des Wohnbereiches an.

Die Räume im EG sind alle mit einem hellen Marmor-, Granitboden u. Laminat ausgelegt.

Das OG kompl. mit Laminat. Unter sämtl. Bodenbelägen befindet sich jedoch die ursprünglichen Holzbodendielen.

Kaminstellungen sind durch die vorh. 3 Schornsteine ebenfalls möglich.

Das Gebäude verfügt über 3 Garagen mit elektrischen Toren sowie einem großem Carport (2012) mit elektr. Hörmann Sektionaltor sowie einer Wall-Box.

Das Haus ist voll unterkellert (Souterrain), beheizt, belichtet und zusätzlich auch durch zwei Eingänge erschlossen und bietet mit ca. 95 m² ebenfalls viel Abstellfläche.

Der Spitzboden bietet bei Bedarf eine weitere Ausbaureserve.

Das Objekt könnte ohne viel Aufwand auch in 2 Eigentumswohnungen (2 separate Grundbuchblätter) aufgeteilt und vermietet oder teilw. veräußert und ggfls. beliehen werden !

Der Gesamtzustand dieser massiven Stadtvilla kann als dem Baujahr entsprechend als gepflegt bezeichnet werden.

Raumaufteilungen:

EG:

Garderobe im WF, 1 Schlafzimmer, 2 begehbare Kleiderzimmer (diese Räume können jederzeit, mit geringem Aufwand, wieder zu einem Einzelzimmer zurück gebaut werden), teilw. offene Küche (Wand mit Sichtfenstern und Rundbogen) und Esszimmer, Wohnzimmer mit Panoramascheibe u. Ausgang zur überdachten Terrasse (Wintergarten) sowie Garten. Vollbad mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie eine Gästetoilette auf der Diele.

DG: (z.Zt. als Büro mit Gästezimmer genutzt, kaum Dachschrägen)

Wohnzimmer mit großer (über 20m²) Sonnenterrasse + großes Schlafzimmer, Esszimmer, Kinderzimmer, Küche u. Bad nicht vorh. (1 Zimmer nicht ausgebaut), da zur Zeit Büronutzung (Anschlüsse jedoch bereits vorh. Z.Zt. als Archiv genutzt) sowie einem großzügigem Flur.

Kellergeschoss / Souterrain :

3 beheizte Räume, 1 Heizungsraum (Waschküche) sowie einem Flur u. einem Abstellraum.

Ausstattung

Renovierungen:

- Gesamtgebäuderenovierung 1994 inkl. Elektrik
- Brennwerttherme (20 KW) mit Warmwasserschichtenspeicher 2004
(wird komplett erneuert !)
- Fenster kompl. 2016 (Schallschutzfenster mit elt. Rolläden zur Straßenseite)
- Außenkomplettanstrich 2016
- Drainage 2018
- Außentreppe zum Garten 2018
- offener Wintergarten 2022
- Gäste-WC neu in 2024

Ausstattung

- massive Bauweise
- Fenster: Kunststofffenster / 2-fach Verglasung
- Böden: Marmor / Granit / Laminat
- Treppen: Holztreppen mit Textilbelag
- Alarmanlage
- Kameraüberwachung

Außenbereich:

- Terrasse/n von den jeweiligen Wohnzimmern aus zu begehen
- Stellplätze: 3 x Garagen u. 1 x Carport

Flächenaufteilung:

- ca. 105 m² - Wohnfläche im EG (ohne Terrassen)
- ca. 85 m² - Wohnfläche im DG (ohne Terrassen)
- ca. 95 m² - teilweise wohnlich ausgebautes Souterrain (Nutzfläche)
- ca. 10 m² - Nutzflächen in Fluren
- ca. 653 m² - Eigenland (real geteilt)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

SONSTIGES

Weitere Anlagen (z. B. Fotos/Grundrisse/Flächenberechnung) finden Sie im Anhang (pdf-Dokument)...

Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der erteilten Auskünfte übernehme ich trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr. Schadenersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Schauen Sie sich das Objekt gerne vor Kontaktaufnahme von außen an.

Bitte nur ernstgemeinte Anfragen. „Makleranfragen“ und „Besichtigungstouristen“ sind ausdrücklich nicht erwünscht !

.

Lage

LAGE

Diese gepflegte „Stadtvilla“ liegt in unmittelbarer Nähe der Altstadt (2 Gehminuten) in einer gefragten Wohngegend in Buxtehude-Mitte. Durch die nahegelegene Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Besonders die in 40 Fahrminuten erreichbare Innenstadt von Hamburg bietet zusätzlich eine große Auswahl an Geschäften/Restaurants etc.. Die unmittelbare Nähe zur Schule (300m) macht diesen Standort der Immobilie gerade auch für junge Familien sehr begehrt. Kindergärten sind fußläufig zu erreichen.

Zur Erholung und langen Spaziergängen lädt vor allem die grüne Umgebung, wie beispielsweise der nahe gelegene „Neukloster Forst“ ein.

Haben ich Ihr Interesse an dieser Rarität geweckt ? Dann kontaktieren Sie mich noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit mir.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	311,87 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Ansicht

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Ansicht



Garagen + Carport

Exposé - Galerie



Innenhof



offener Wintergarten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Weg zum Pavillion/Carport

Exposé - Galerie



Garten mit Süd-West-Ausrichtg.



Blick aus dem Esszimmerfenster

Exposé - Galerie



Flur EG

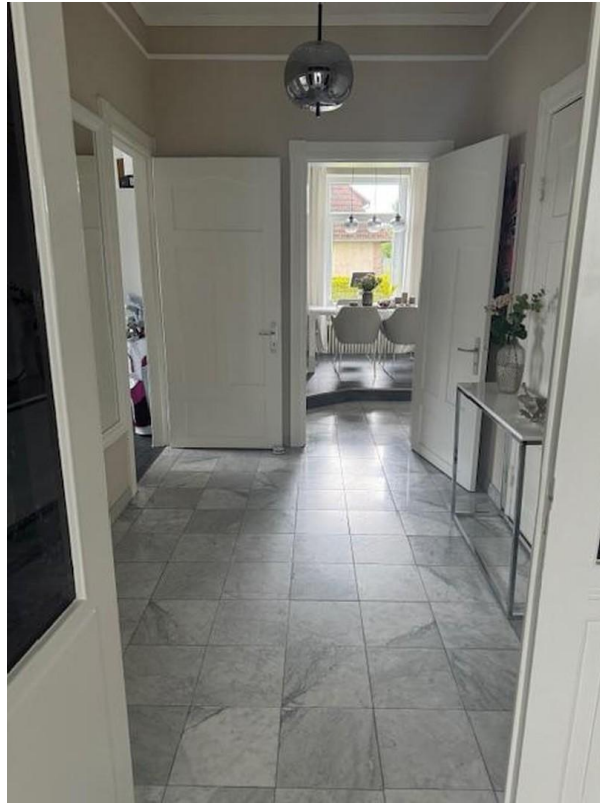


Esszimmer

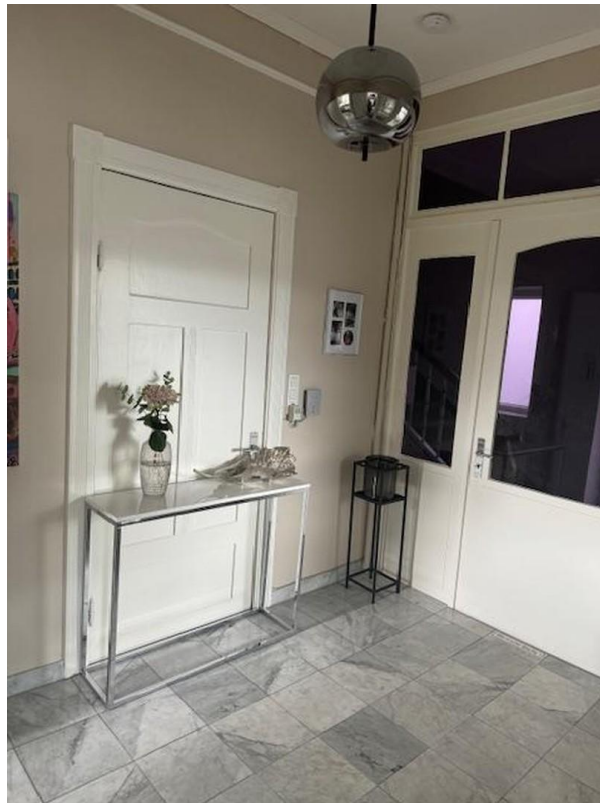


Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche



Ankleidezimmer (H/D)

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Blick v. Wohnen zum Essen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Diele zum OG



Diele zum OG

Exposé - Galerie

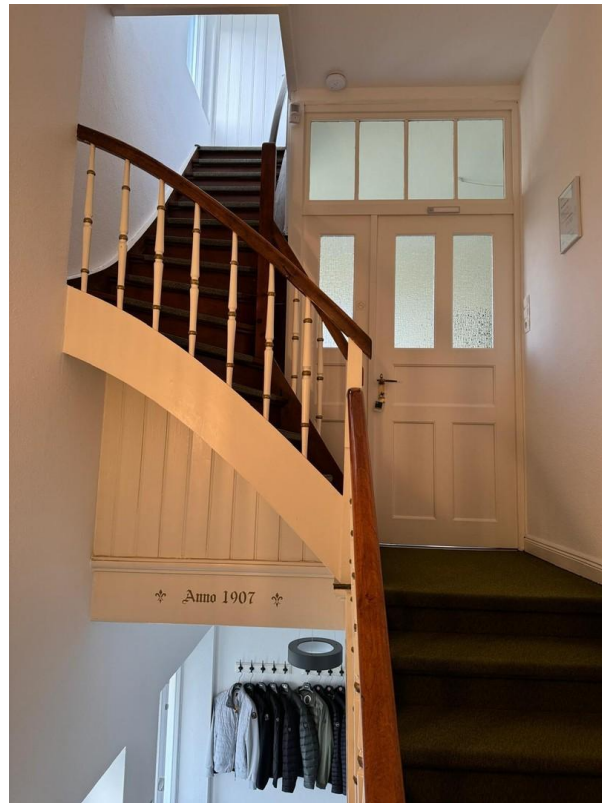


Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppe zum Spitzboden/Büro



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Büro mit Blick auf Terrasse



Büro

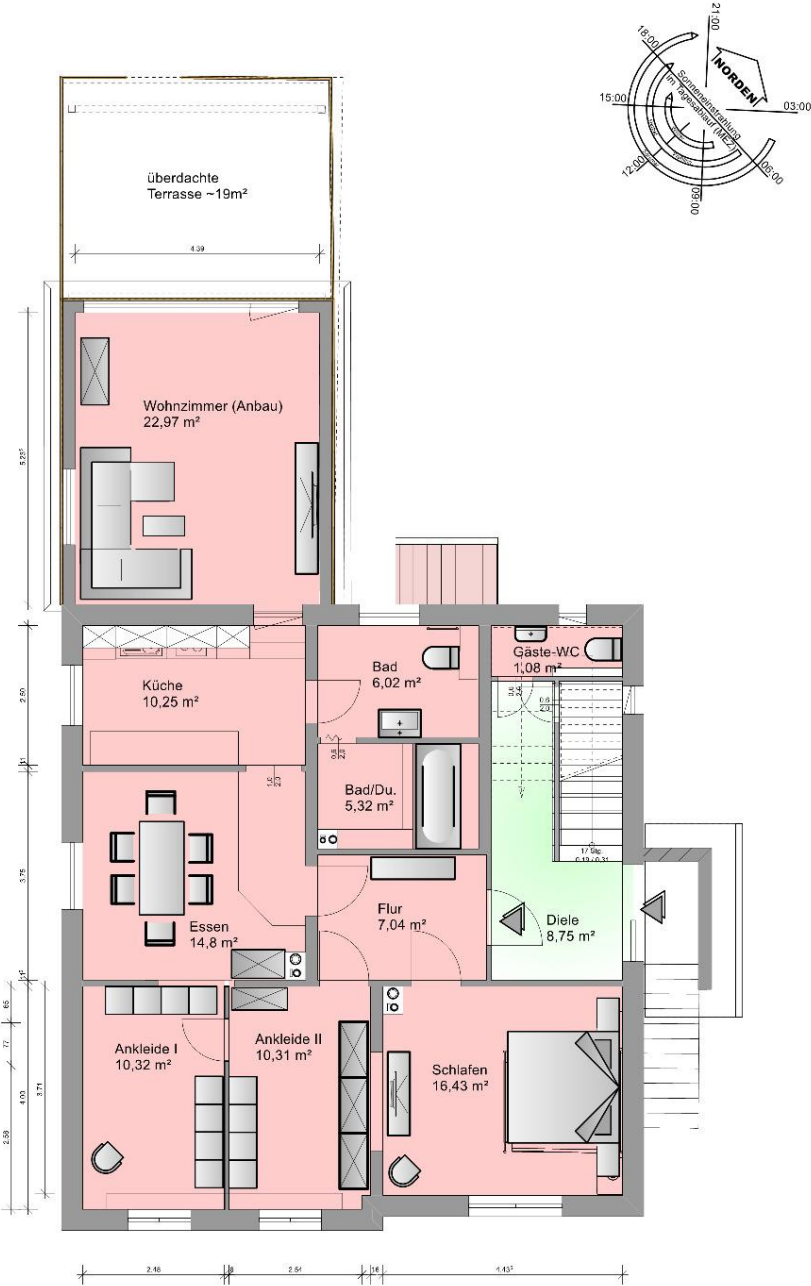
Exposé - Galerie



Besprechungszimmer

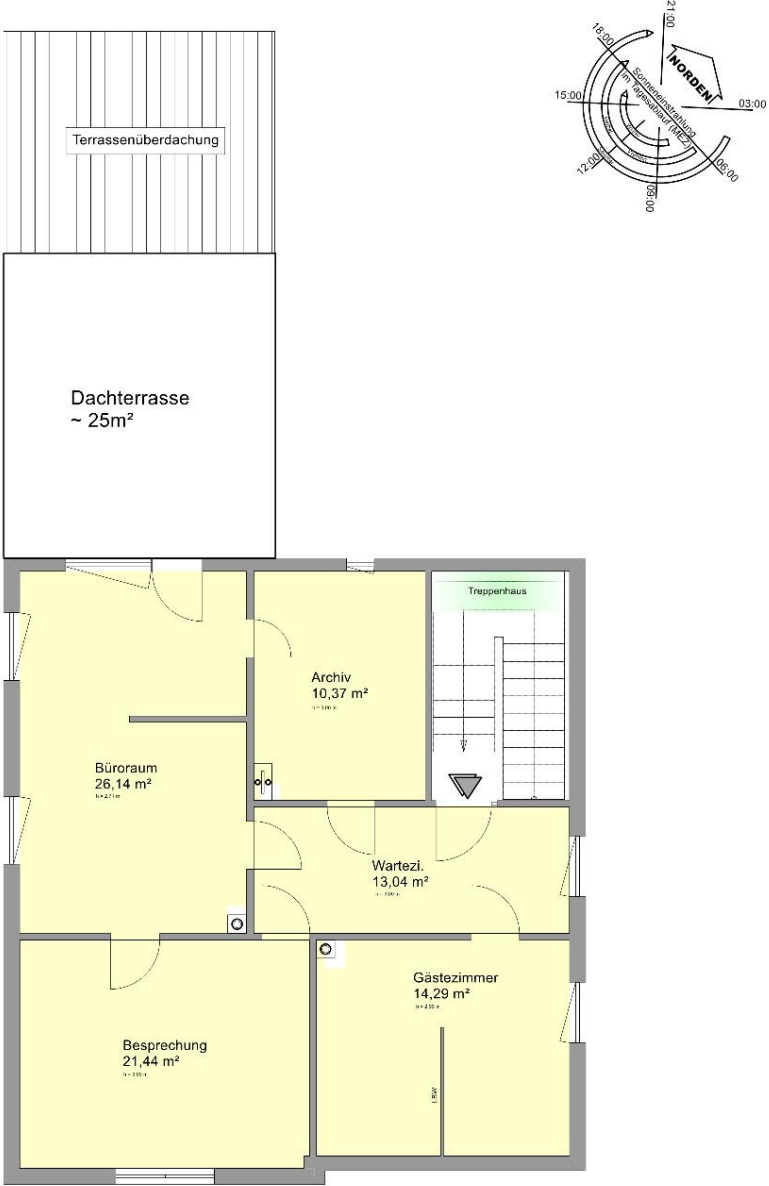


Exposé - Grundrisse



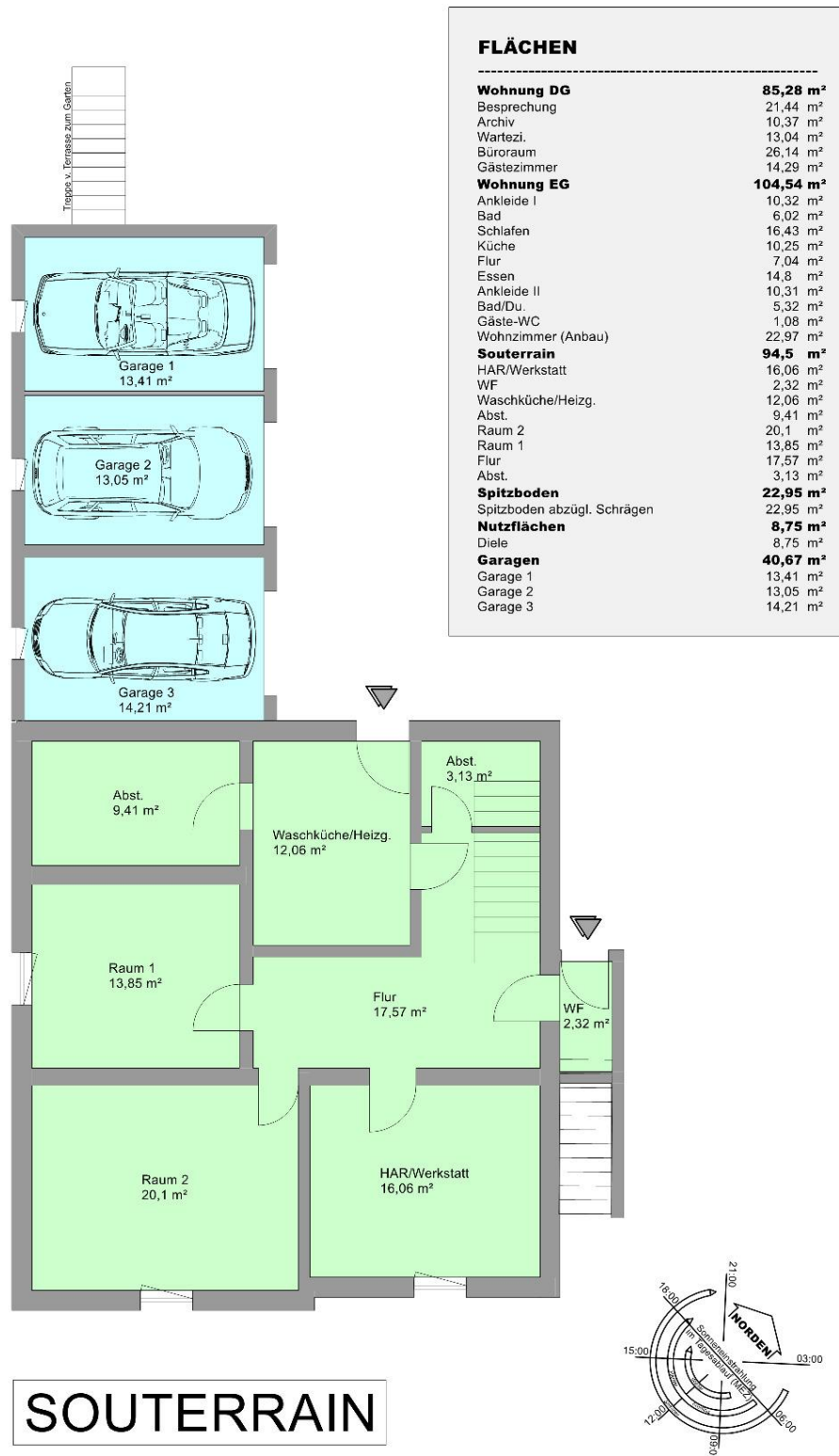
ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung

Bauvorhaben: Bestand, Estebrüggerstr. 7, Buxtehude

Bauherr: Architekt Schubert

Flächenaufstellung nach Zonen

14.06.2024

Garagen	
Garage 1 2,935*4,57	13,41 m2
Garage 3 3,109*4,57	14,21 m2
Garage 2 2,855*4,57	13,05 m2
Garagen gesamt	40,67 m2
Nutzflächen	
Diele $5,355*1,101 + (1,26 + 1,259)/2*2,13 - (0,003 + 0,003)/2*0,08 + 0,04*1 + 0,001*0,635 + 0,08*0,635 + 0,19*1,74 - 0,5 * (1,101*0,037 + 0,42*1,1)$	8,75 m2
Nutzflächen gesamt	8,75 m2
Souterrain	
HAR/Werkstatt 3,658*4,39 + 0,001*0,885	16,06 m2
Abst. $1,625*2,259 + 0,001*0,76 - 0,5*(0,859 + 0,859)/2*1,259$	3,13 m2
Raum 1 3,497*3,96 + 0,001*0,885	13,85 m2
Abst. 2,375*3,96 + 0,001*0,885	9,41 m2
Waschküche/Heizg. $2,99*3,89 + 0,259*0,885 + 0,001*1 + 0,219*0,885$	12,06 m2
Flur $5,47*2,122 + (2,26 + 2,259)/2*2,37 + 0,001*0,885 + 0,114*0,76 + 0,001*0,885 + 0,001*0,76 + 0,329*0,885 + 0,259*0,885$	17,57 m2
WF $1*2,1 + 0,379*0,885 + 0,001*0,9 - 0,5 * (1*0,055 + (0,181 + 0,174)/2*1)$	2,32 m2
Raum 2 3,908*5,08 + 0,329*0,76	20,10 m2
Souterrain gesamt	94,50 m2
Spitzboden	
Spitzboden abzügl. Schrägen $10,47*3,316 + 8,327*0,991 + 5,935*3,606 + (1,425 + 1,425)/2*1,72 - 0,335*0,335 - 0,33*0,66 - 0,33*0,33 - (1*10,47 + 5,597*1,192 + 1*2,143 - 0,034*0,33 + 6,031*1,192 + (1 + 1)/2*2,393 + 0,5 * (10,47*1 + 5,913*1,192 + (0,316 + 0,316)/2*3,334 - 0,33*0,626 + 5,606*0,664 + 7,031*0,528 + (1 + 1)/2*3,584 - 0,335*0,335 - 0,33*0,33)$	22,95 m2
Spitzboden gesamt	22,95 m2
Wohnung DG	
Besprechung	21,44 m2

Flächenaufstellung nach Zonen

14.06.2024

$5,21*3,88 + 0,22*5,1 + 0,114*0,86 + 0,001*0,885$	
Archiv	10,37 m2
$3,08*4,11 - 0,31*0,36 + 0,109*0,86 + 0,129*0,67 - (0,147*2,97 + 0,5*1,192*2,97 + 0,66*0,11 + 0,22*0,35)$	
Gästezimmer	14,29 m2
$3,88*4,545 - 0,05*2,3 - 0,36*0,5 + 0,114*0,86 - (0,117*2,078 + 0,117*2,262 + 0,5 * (1,192*2,078 + 1,192*2,262) + 0,33*0,01 + 0,155*0,32)$	
Büroraum	26,14 m2
$6,495*3,73 + 0,34*6,005 - 0,11*2,1 + 0,001*0,9 + 0,001*0,67 + 0,001*0,86 + 0,114*0,885$	
Wartezi.	13,04 m2
$2,275*5,67 + 0,001*0,86 + 0,001*0,86 + 0,129*0,86 + 0,001*0,86 + 0,025*1,1$	
Wohnung DG gesamt	85,27 m2

Wohnung EG

Essen	14,80 m2
$3,745*4 + 0,001*1,38 + 0,001*1 + 0,001*0,9 - 0,36*0,5$	
Bad/Du.	5,32 m2
$1,885*2,889 + 0,001*0,635 - 0,35*0,36$	
Schlafen	16,43 m2
$3,75*4,3 + 0,114*0,885 + 0,219*1,77 - 0,36*0,5$	
Ankleide II	10,31 m2
$4*2,385 + 0,16*3,75 + 0,079*0,76 + 0,105*0,114 + 0,114*0,885 + 0,001*1,77$	
Gäste-WC	1,08 m2
$2,36*0,766 + 0,154*1,101 + 0,079*0,635 - 0,5 * (2,36*0,729 + 0,154*1,101)$	
Bad	6,02 m2
$(2 + 2)/2*2,889 + 0,219*0,76 + 0,114*0,635$	
Flur	7,04 m2
$(2,245 + 2,245)/2*3,029 + 0,219*0,9 + 0,04*1 + 0,001*0,885 + 0,001*0,885$	
Küche	10,25 m2
$2,5*4 + 0,156*0,885 + 0,001*0,76 + 0,109*1$	
Ankleide I	10,32 m2
$2,545*4 + 0,114*1,195 + 0,001*0,76$	
Wohnzimmer (Anbau)	22,97 m2
$4,388*5,235$	
Wohnung EG gesamt	104,54 m2
