

Exposé

Einfamilienhaus in Buxtehude

KLASSIKER MIT (AUSBAU-) POTENZIAL AUF 1.100m² GRUNDSTÜCK



Objekt-Nr. **OM-322561**

Einfamilienhaus

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Wohlers

21614 Buxtehude
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1969 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.099,00 m ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 133,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 79,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

KLASSIKER MIT (AUSBAU-) POTENZIAL AUF 1.100m² GRUNDSTÜCK:

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.100 m² errichtet wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihren klassischen Rotklinker, der ihr eine zeitlose Optik verleiht. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m² bietet das Haus ordentlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die insgesamt sechs Zimmer (+Küche + Bad) sind gut geschnitten und lassen sich ideal für eine Familie nutzen. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und verfügt über weitere ca. 79 m² Nutzfläche im Keller, die vielseitig nutzbar ist. Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Das Objekt präsentiert sich in einem altersbedingten, in weiten Teilen sanierungsbedürftigen Zustand. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die solide Bausubstanz, die wertbeständige Klinkerfassade und das große Grundstück machen dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit sich den eigenen Wohnbedürfnissen entsprechend mit Potenzial zur Modernisierung und zum An-/Ausbau selbst zu verwirklichen.

Es ist perfekt für Familien, Gartenliebhaber oder Investoren, die den Charme des Hauses wiederbeleben und gleichzeitig Ihre individuellen Wohnräume in die Realität umsetzen möchten. Das Objekt liegt in Buxtehude, Ortsteil Neukloster.

DATEN & FAKTEN:

- Baujahr: 1969
- Grundstückspotential: Das weitläufige Grundstück (1.099m²) bietet Raum für Erweiterungen, Neubauten oder eine attraktive Gartengestaltung. Es gibt keinen bindenden Bebauungsplan für das Grundstück/Wohngebiet. Das Grundstück grenzt im Nord/Osten an die Bahnstrecke (siehe Lageplan)
- Wohnfläche: 133m² auf 2 Etagen (EG/DG) mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Das DG ist nicht ausgebaut und verfügt über einen zusätzlichen Spitzboden.
- Keller: Das Haus ist komplett unterkellert und bietet mit ca. 79m² reichlich Nutzfläche. Ideal auch für einen optionalen Ausbau als Wohnraum, Hobby- oder Arbeitsbereich. Der rückwärtige Kellerausgang ist ebenerdig, da sich das Gebäude in Hanglage befindet. Hier befindet sich zudem die Zufahrt zur Kellergarage. Die Gastherme (Baujahr 2012) befindet sich in einem separaten Kellerraum neben der Garage.
- Grundsubstanz: Das Gebäude überzeugt durch seine solide Bauweise, jedoch ist es in weiten Teilen sanierungsbedürftig.
- Unabhängiges Gutachten: Für maximale Transparenz liegt ein aktuelles Gutachten vor, das den aktuellen Verkehrswert aufzeigt.

AUSSENBEREICH

Freuen Sie sich im Außenbereich über ein ca. 1.100 m² großes Grundstück. Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der viele Möglichkeiten bietet. Gestalten Sie das heimische Grün nach Ihren Vorstellungen und genießen Sie die Freiheit Ihrer persönlichen kleinen Oase. Oder Bauen sie an, aus oder neu. Der Gartenbereich ist über eine seitlich gelegene Zufahrt (Hanglage, rechts vom Haus) zu erreichen und damit nicht gänzlich einsehbar.

Ausstattung

WOHNBEREICH

Die Wohnfläche von ca. 133 m² umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlaf-/Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer (1*EG, 3*DG), 1 Wohnzimmer und 1 Esszimmer (jeweils EG). Eines der 3 Zimmer im DG bietet sich alternativ zur Nutzung als großes Badezimmer an. Dadurch kann die Immobilie nicht nur Paaren, sondern auch Familien ein neues Zuhause bieten. Ebenfalls zum Grundriss des Objektes gehören 1 Küche und ein Badezimmer im EG.

SANIERUNGS- / RENOVIERUNGSBEDARF

- Die Immobilie und Wohnräume sind in weiten Teilen sanierungsbedürftig:

Z.B. Neue Fenster, Innenausbau Dachgeschoß und Spitzboden, neue Bäder und Küche, Instandsetzung Balkone, Malerarbeiten und ggf. Bodenbeläge im EG. Zudem Zufahrt und Zaun im Außenbereich.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Aktuell sind weitere Besichtigungstermine für den 29.12. geplant, zwecks Terminvereinbarung bitte Kontakt.

ACHTUNG HINWEIS:

Der ausgewiesene Kaufpreis ist als Startpreis für das geplante Online-Bieterverfahren zu verstehen. Die Kommunikation zum Starttermin und die Einladung zum Online-Bieterverfahren erfolgen separat im direkten Kontakt.

Lage

LAGE – BUXTEHUDE

Sie möchten in einer familiären Lage wohnen und dennoch einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion Hamburg? Willkommen in Buxtehude!

Buxtehude ist bekannt für seine idyllische Atmosphäre, die Altstadt, die Nähe zur Natur und zum Alten Land. Zugleich mit guter Anbindung an das Hamburger Umland. Nur 45 Minuten mit der S-/Bahn oder Auto in die Hamburger City. Infrastrukturtechnisch ist die Lage sehr vorteilhaft.

Es gibt eine Vielzahl an Supermärkten, Apotheken und kleinen Fachgeschäften für den täglichen Bedarf. Zudem ein großes Kaufhaus. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sämtlicher Stufen sind ebenfalls vorhanden. Für Freizeitaktivitäten bietet Buxtehude zahlreiche Grünflächen, Parks und Wanderwege, die zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Zudem lädt die Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern und gemütlichen Cafés zum Verweilen ein. Es gibt auch ein Krankenhaus.

ORTSTEIL – NEUKLOSTER

Naturnah, direkt am Neukloster Forst gelegen, umrandet von vielen Feldern, sodass Sie eine ruhige, grüne Umgebung genießen, in einem familienfreundlichen Umfeld. Direkt im Ort befinden sich Grundschulen, Kindergärten, Supermärkte, kleine Bäckereien, Restaurants, unterschiedliche Arztpraxen. Zudem der Pfingstmarktplatz.

ANBINDUNG:

Bus, S-Bahn und B73 komfortabel erreichbar - entspannte Anbindung an Fernstraßennetz und ÖPNV. In wenigen Gehminuten ist der S-/Bahnhof Neukloster erreicht, mit dem Sie in Richtung Stade / Cuxhaven und Hamburg pendeln können. Mit dem PKW sind Sie zügig auf der A26, mit ihrer Anbindung nach Stade und baldig Hamburg (Fertigstellung für 2028 avisiert).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 414,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Zufahrt Garage & Stellplatz

Exposé - Galerie



Rückansicht



Kellergarage

Exposé - Galerie



Garten



Fußweg zur Eingangstür

Exposé - Galerie



Eingangstür



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG / Treppe



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG

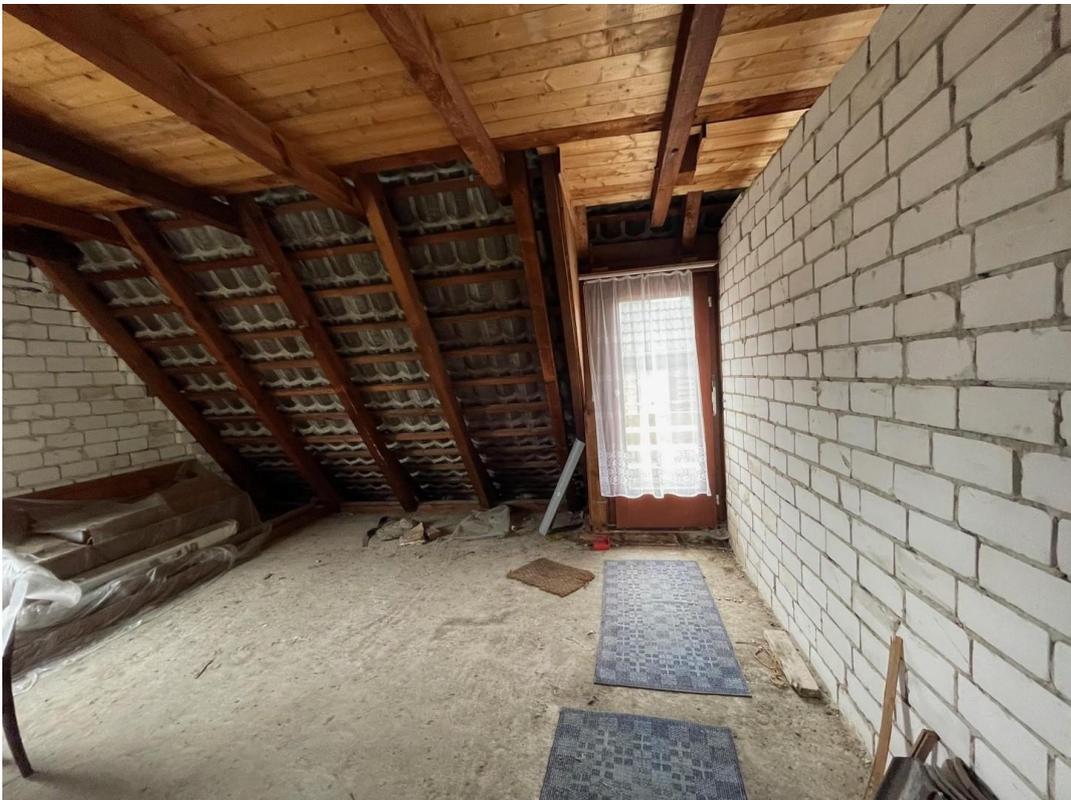


Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



DG 1. Zimmer mit Balkon

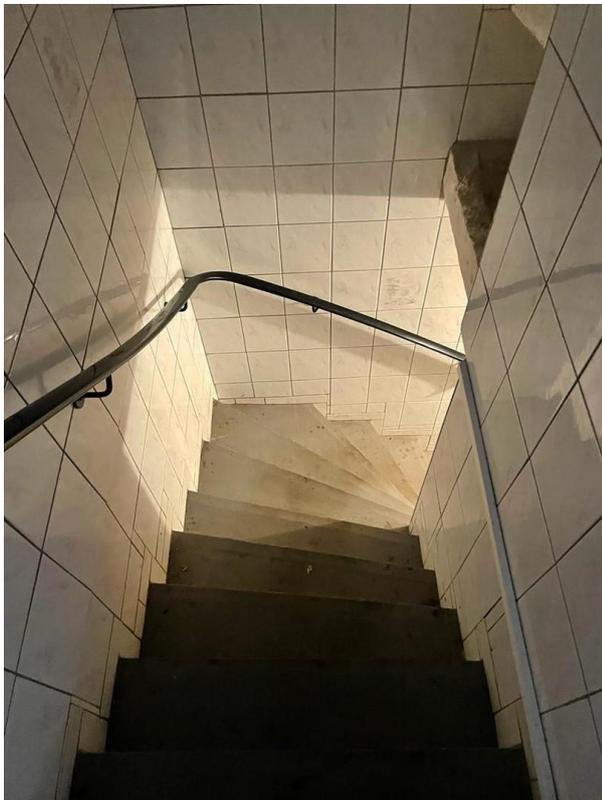


DG 2. Zimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



DG 3. Zimmer



Kellertreppe



Keller

Exposé - Galerie



Kellertür (ebenerdig)



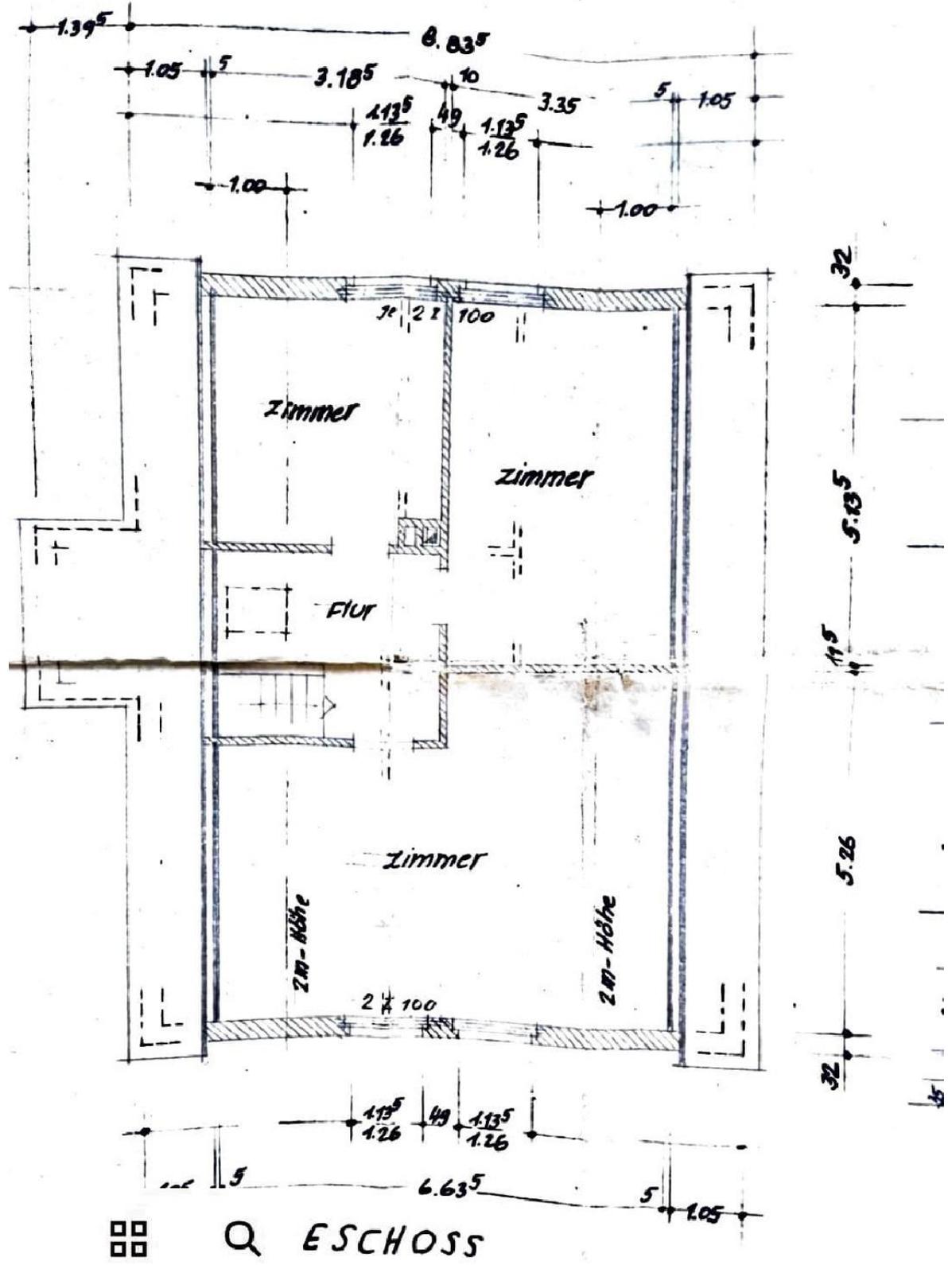
Keller



Keller - Gastherme

Exposé - Grundrisse

HOFANSICHT (Bahn)



Exposé - Anhänge

1. Lageplan

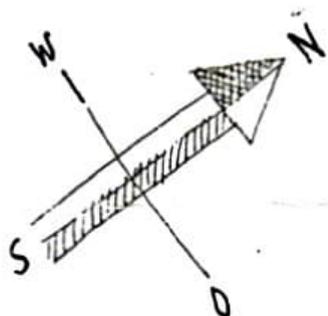
Bauaufsichtlich geprüft

Landkreis Stade

Bauabteilung - 10/3
Der Oberkreisdirektor

Im Auftrag:

M. H. ...



~~587/169~~

Genehmigt unter Hinweis auf die in dem
Bauschein vom heutigen Tage enthaltenen
Bedingungen. Etwa grün eingetragene Re-
visions-Bemerkungen sind zu beachten.

Buxtehude, den

29. 06. 82

Stadt Buxtehude

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

[Signature]

Bauingenieur

635/239

nach Stade

Eisenbahntrasse

von Harburg

Grundstück
Patelay



Wohnhaus
Rohb. Hartdach

3.00

Klägrube

Verrieselung

8.83⁵

Grundst.
H.H. Dammann

andene Klärgrube
ist zu beseitigen

Wohnhaus
Rohbau, Hartd.

11.15

unbebaut.

713/520

Gemeinde

1745