

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Buxtehude

### Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Buxtehude Süd



Objekt-Nr. **OM-327761**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **567.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan M.

21614 Buxtehude  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	323,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte, von Kirschlorbeer und Koniferen umrandete Doppelhaushälfte liegt umgeben von einer friedlichen, angenehmen Nachbarschaft am Ende einer ruhigen, familienfreundlichen Stichstraße, die von einem Privatweg abgeht. Sie ist aufgeteilt auf vier Zimmer und hat eine Wohnfläche von 101 qm sowie eine Nutzfläche von 63 qm.

Ein kleiner Garten lädt bei schönem Wetter zum Verweilen ein und bietet Potenzial für Hobbygärtner. Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus gewähren kurze Wege.

Aufteilung der Immobilie:

Keller: ca. 46qm: Betonboden im großzügigen Hausanschlussraum; Glasfaseranschluss; beheizte Hobbyräume mit Laminat und Holzverblendung; mehrere Fenster; hell geflieste Betontreppe.

Der Vollkeller bietet nicht nur ordentlich Stauraum sondern auch die Gelegenheit, ihn wohnlich zu nutzen (z.B. Gästezimmer).

Erdgeschoss: ca. 52qm: Design-Plankenbelag; neue offene Einbauküche; hell gefliestes Gäste-Duschbad; lichtdurchfluteter großzügiger Wohn- / Essbereich mit Erker und großer Fensterfront; hell geflieste Betontreppe. Mit Betonsteinen angelegte Terrasse, Abseite direkt angrenzend.

Durch das offene & einladende Raumkonzept bietet das Erdgeschoss die Möglichkeit eines geselligen Miteinanders mit Freunden und Familie.

Obergeschoss: ca. 49qm: Design-Plankenbelag; drei helle, freundliche Schlafzimmer; hell gefliestes Duschbad mit Fenster; hell geflieste Betontreppe.

Das Obergeschoss bietet ausreichend Platz für kleine Familien, sodass jeder seinen Rückzugsort hat.

Dachgeschoss: ca. 14qm: ausgebautes Studio mit Design-Plankenbelag; hell geflieste Betontreppe.

Das über die Treppe sicher zu erreichende Dachgeschoss bietet durch das eingebaute Velux-Fenster und die hochwertige Ausstattung mit Plankenbelag z.B. die Möglichkeit eines Arbeitszimmers.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu lassen.

## Ausstattung

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfangreich modernisiert:

- neue Bäder in 2021
- neue Einbauküche in 2021
- neue Bodenbeläge in allen Räumen im EG, OG, DG in 2021
- neue Schalter / Steckdosen in 2021
- neue, teils isolierende und verdunkelnde Plissees im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Duschbad sowie Dachgeschoss in 2021
- neue Gas-Brennwertheizung in 2023
- Pflasterarbeiten vor dem Haus in 2024
- neue Gaubenbekleidung inkl. neuer Wärmedämmung in 2024 (hinten) und 2025 (vorne)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Naturnah am Stadtrand und doch mittendrin bietet die Lage alle für das tägliche Leben relevanten Infrastrukturen in unmittelbarer Nähe.

Sowohl ein Nahversorgungsmarkt als auch alle Schulformen (Grund-, Haupt- und Realschule sowie Gymnasium) und Kindertageseinrichtungen sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Auch das Buxtehuder Elbeklinikum und eine Bushaltestelle sind unweit entfernt. Der Bahnhof mit S-Bahnanschluss ist in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Der ehemalige Bundeswehrwald ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zur Erholung ein.

Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der B73 und auf dem Weg in Richtung Stade, Altes Land oder Hamburg unterwegs.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht vom Garten



# Exposé - Galerie



Außenansicht vom Parkplatz



Eingangsbereich innen

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Blick ins G-WC



Treppenaufgang EG



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Offene Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche/Blick ins Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche/Blick aus dem Flur



Flur OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie

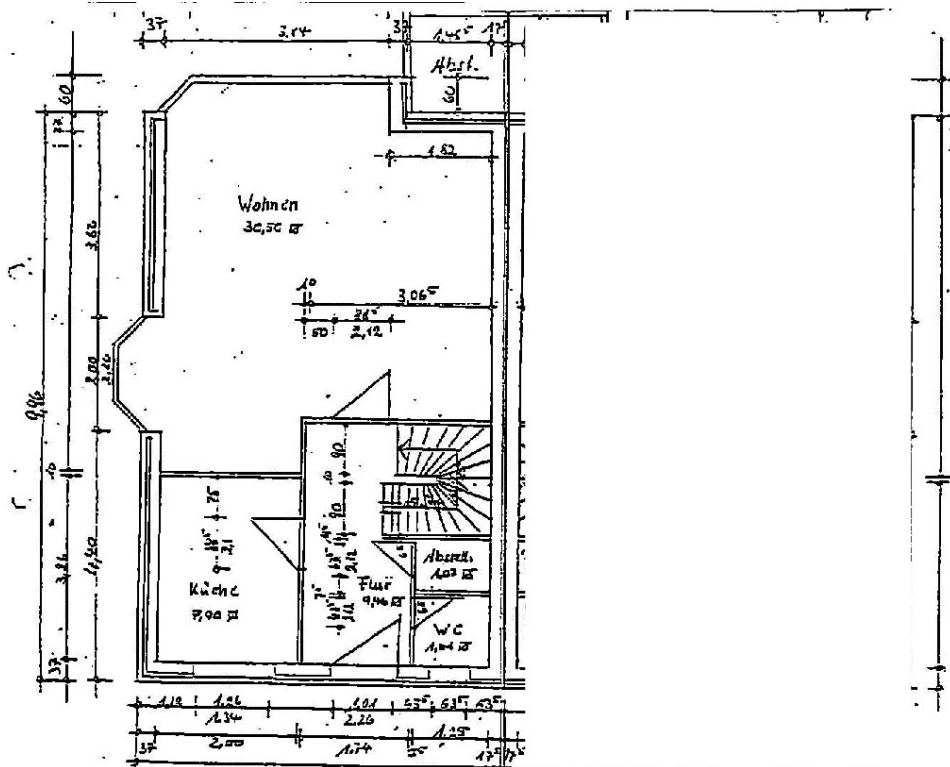


Schlafzimmer

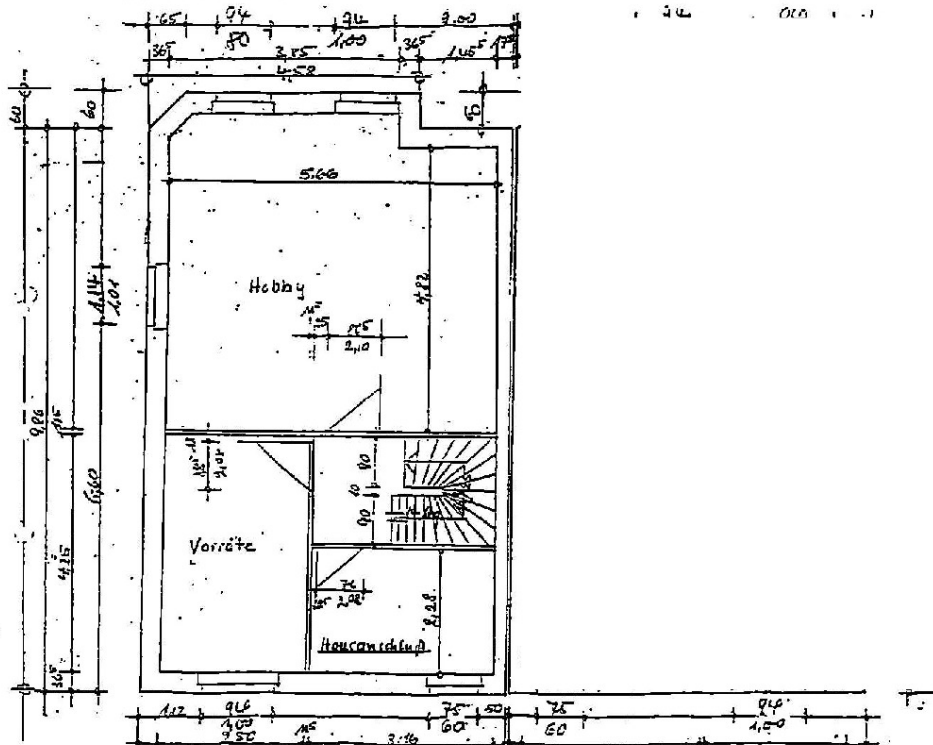


Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

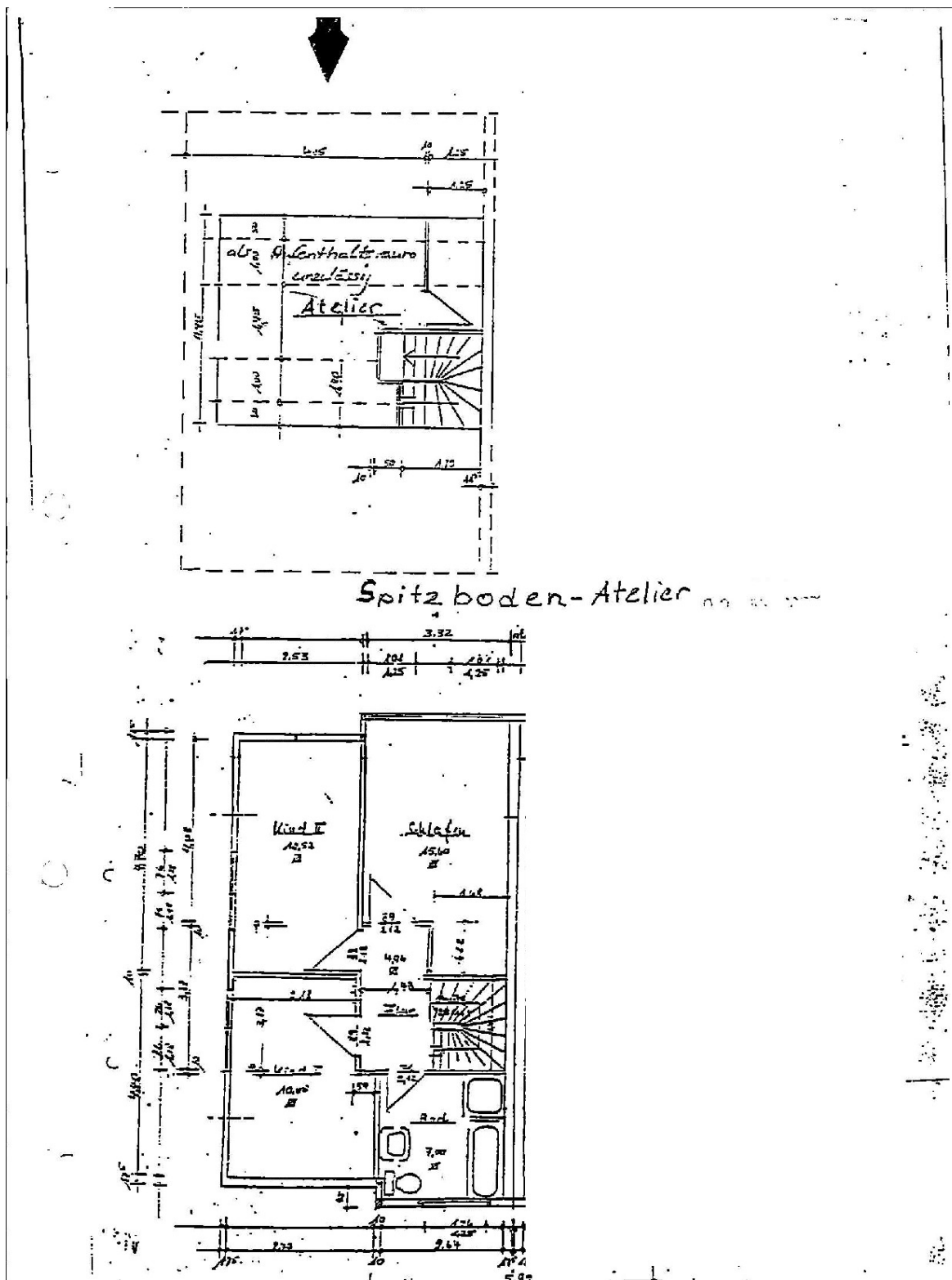


ZU VERKAUFEN <sup>6,24</sup> Erdgeschoss





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Flächenzusammenstellung



## Wohnflächen DHH

Keller:	qm
Hausanschlußraum	4,60
Flur – ½ Treppe =	1,52
Vorrat	10,50
Hobbyraum	29,30
Gesamt:	<u>45,92</u>

Erdgeschoss:	qm	
Wohnen/Essen	30,50	
Küche	7,90	
Flur	9,46	
Treppe (½ )	1,52	
WC	1,60	
Abstellraum	<u>1,00</u>	
Gesamt:	51,98	51,98 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss:		
Schlafzimmer	15,60	
Kinderzimmer I	10,85	
Kinderzimmer II	10,50	
Flur	4,96	
Bad	7,00	
Treppe (½ )	<u>0,00</u>	
Gesamt:	48,91	<u>48,91 m<sup>2</sup></u>
		<b>100,89 m<sup>2</sup></b>

Nutzflächen:		
Spitzboden Atelier:	ca. 12,25 m <sup>2</sup>	12,25 m <sup>2</sup>
Spitzboden Heizung:	ca. 1,90 m <sup>2</sup>	
Abstellraum auf d. Terrasse	ca. 3,04 m <sup>2</sup>	
Keller:	ca. <u>45,92 m<sup>2</sup></u>	
	63,11 m <sup>2</sup>	

Für die Richtigkeit dieser Berechnung übernehmen wir keine Haftung