

Exposé

Doppelhaushälfte in Buxtehude

Energieeffiziente, familiengerechte DHH in Top-Lage



Objekt-Nr. **OM-329581**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **579.000 €**

21614 Buxtehude
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2005	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	299,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.12.2025
Wohnfläche	108,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	23,00 m ²	Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte und laufend modernisierte Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von 108 qm sowie durch den ausgebauten Dachboden über eine zusätzliche Nutzfläche von 24 qm. Es liegt auf einem 299 qm großen Grundstück.

Das Erdgeschoss verfügt über ein großes, helles Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die große Terrasse in Südausrichtung und in den Garten. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss ein ansprechendes Gäste-WC, ein Abstellraum, eine Garderobe sowie der Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Heizung befindet und der ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss bietet 24 qm Nutzfläche und ist dank eines Fensters im Giebel und eines Velux-Dachfensters schön hell und ist damit z. B. als Arbeits- oder Hobbyzimmer ideal geeignet.

Der Energieausweis ergibt eine Effizienzklasse B und bezieht sich noch auf die Verbrauchswerte der Gasheizung. Die Gasheizung wurde im Juni 2024 durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt, wodurch sich die Energieeffizienz nochmals deutlich verbessert. Diese Einsparung ist nicht im Energieausweis enthalten.

Ausstattung

Ausstattung:

- neue Bosch-Wärmepumpe (Einbau 06/2024)
- Fußbodenerwärmung in Wohn-/Esszimmer, Küche und Badezimmer
- Aluminium-Rolläden an allen Fenstern
- neues Velux-Dachfenster mit elektrischem Rolladen (Einbau 2024)
- ausgebauter Dachboden mit gefliester Treppe
- 2 PkW-Stellplätze direkt vor dem Haus
- Terrasse in Südausrichtung mit hochwertigen Terrassenplatten (Verlegung 2022)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet an einer ruhigen Sackgasse. Fußgängerzone, Bahnhof mit S-Bahn/Bahn-Anbindung nach Hamburg, Stade und Bremervörde sowie mehrere Kindergärten und alle Schulformen liegen im Umkreis von 1 km und sind somit fußläufig gut zu erreichen. Gleichzeitig ist das Haus ruhig und naturnah am Ortsrand gelegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,71 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Rückansicht

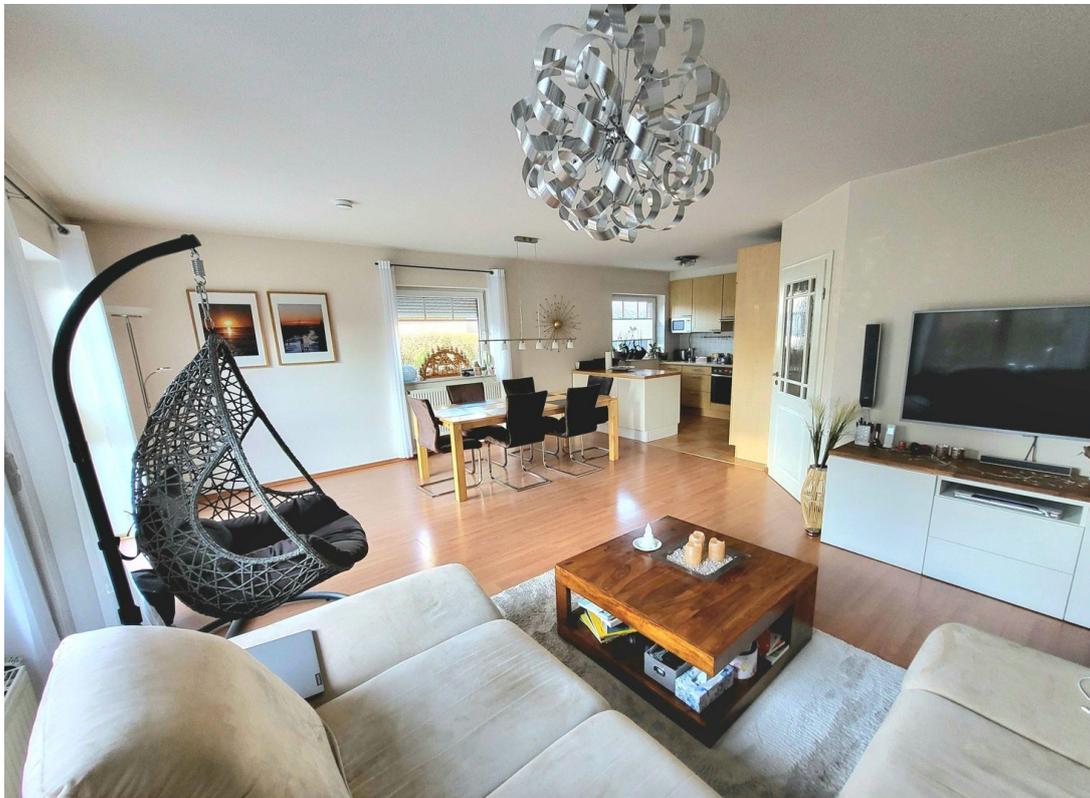


Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche

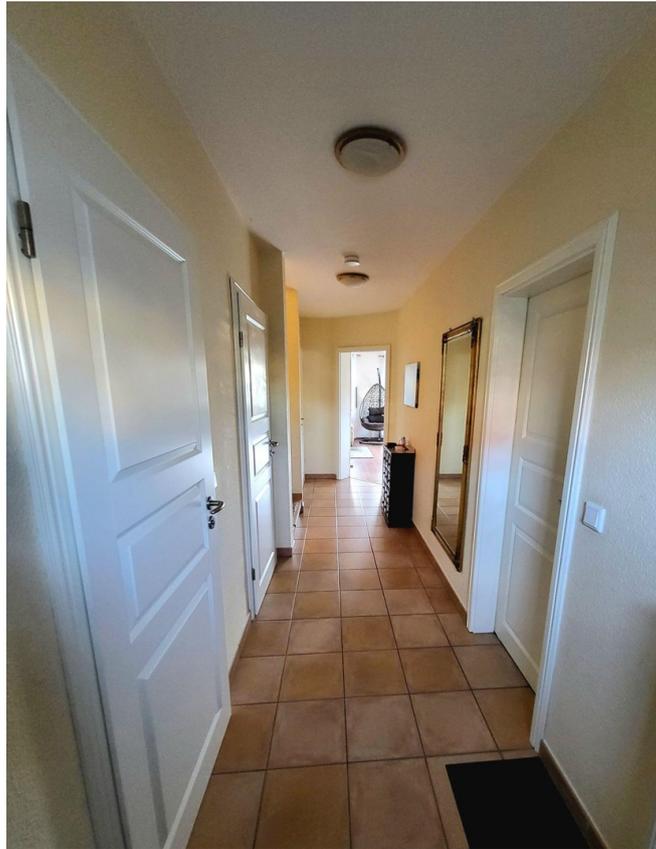


Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur unten



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kind 1

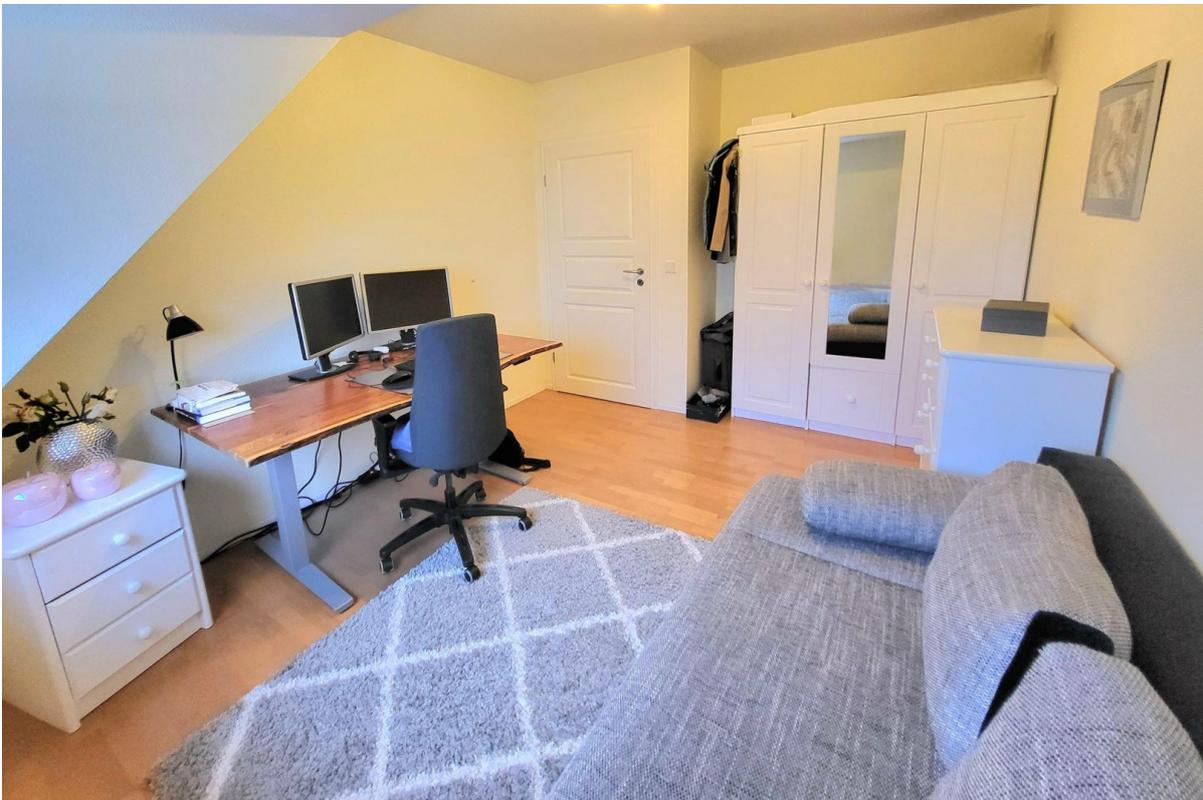


Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur oben



ausgebauter Dachboden

Exposé - Galerie



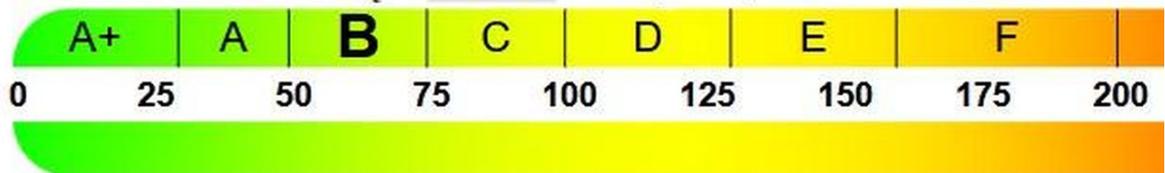
ausgebauter Dachboden

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **15,77** k



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
65,71 kWh/(m²*a)



72,28 kWh/(m²*a)

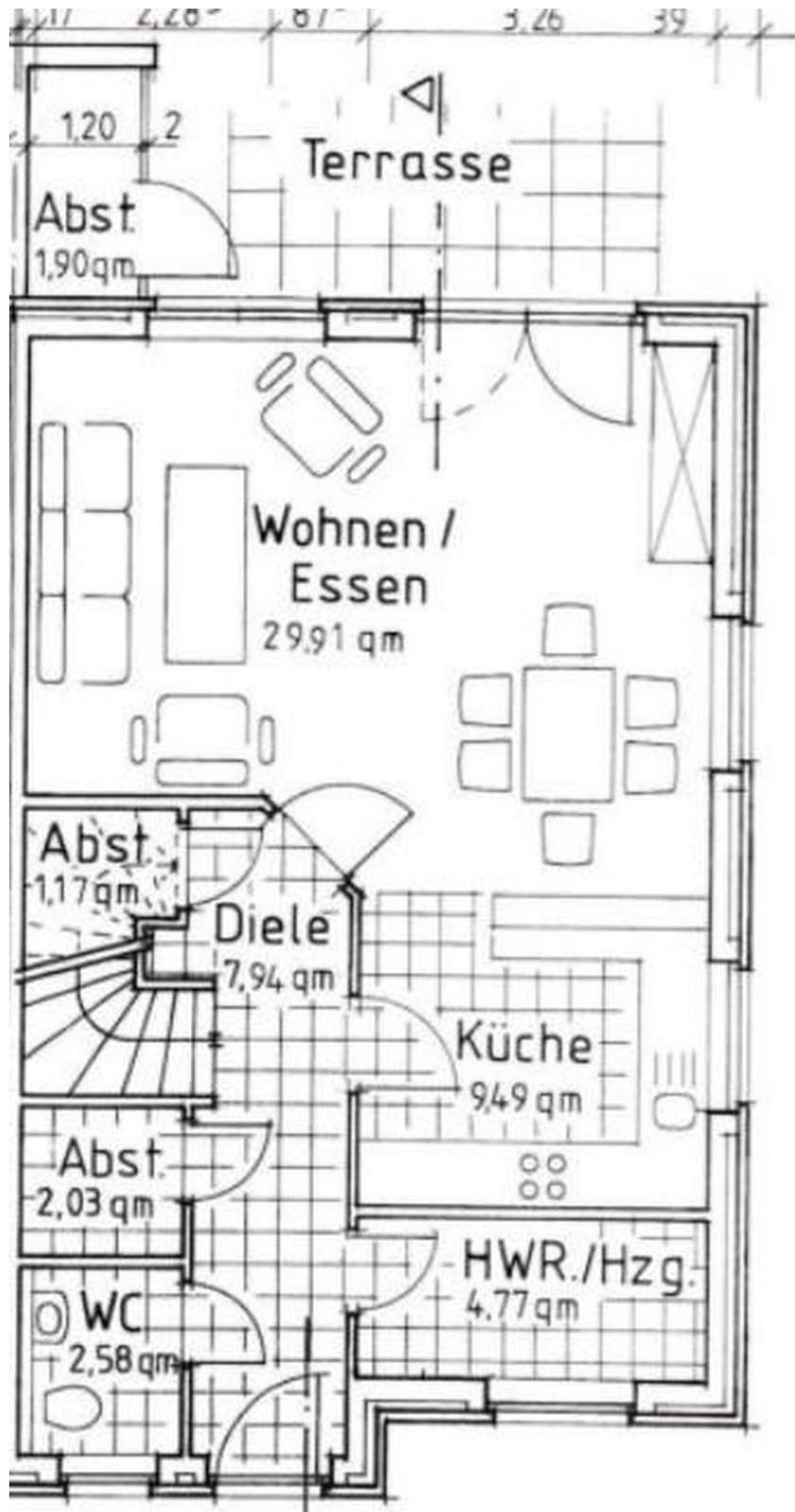
Primärenergieverbrauch dieses Gebäud

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

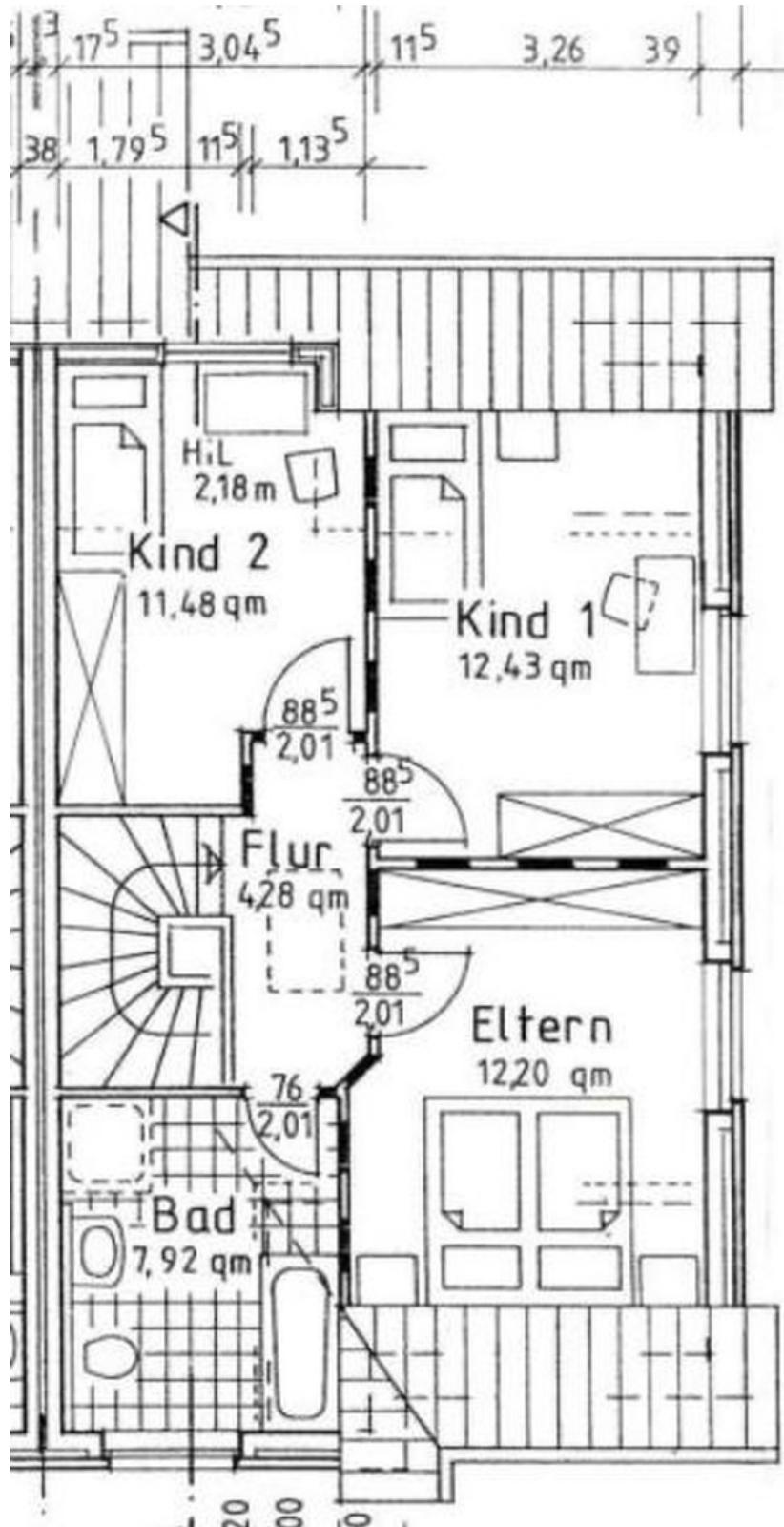
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss