ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Buxtehude

Bevorzugte Wohnlage in Altkloster: EFH mit gr. Süd-Garten, sep. OG-Whg, BK, 2 Gar., *provisionsfrei*

Objekt-Nr. OM-248098

Einfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

21614 Buxtehude
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	638,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	94,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1952 in massiver Bauweise, bietet eine erstklassige Wohnlage in Altkloster. Das vollunterkellerte Haus beeindruckt mit einem großzügigen, gepflegten Garten in Südausrichtung sowie zwei Garagen. Die Gas-Brennwertheizung von Bosch aus dem Jahr 2023 verfügt über eine moderne Ausstattung, und das Obergeschoss lässt sich ideal als abgetrennte Wohnung nutzen.

Beim Betreten durch die Hauseingangstür erwartet Sie ein praktischer Windfang, der zum Flur des Erdgeschosses führt. Das Wohnzimmer, verbunden mit dem Esszimmer, bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Eine Verbindungstür vom Esszimmer führt zur Küche, die über eine Speisekammer verfügt. Das Erdgeschoss wird durch Treppen zum Obergeschoss und in den Keller abgerundet, und ein Badezimmer komplettiert die Annehmlichkeiten im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer, ein helles zweites Wohnzimmer mit abgeschliffenen Holzdielen und Zugang zum Balkon, eine offene Küche sowie ein zweites Badezimmer. Das Obergeschoss eignet sich perfekt als abgetrennte Wohnung.

Der Vollkeller bietet neben einem Heizungskeller, einem Kellerbad und zwei weiteren Kellerräumen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auch Zugang zur Außenkellertreppe in den Garten. Zwei Garagen, davon eine mit Extra-Gartenzugang, und zusätzliche Abstellfläche auf dem Spitzboden runden die Ausstattung ab.

Die wichtigsten Daten im Überblick:

• Grundstück: 638 m²

• Wohnfläche: ca. 94 m²

• Baujahr: 1952

• Zimmer: 4

• Bäder: 3

• Balkon: 11,5 m²

• Garagen: 2

• Moderne Gas-Brennwertheizung von Bosch (Hybrid Ready, Bj. 2023)

• Energiebedarfsausweis: 438 kWh, Energieeffizienzklasse H

• Glasfaseranschluss beauftragt, Verlegung in der Straße bereits erfolgt

• Die Immobilie kann sofort übergeben werden

Der Verkäufer geht davon aus, dass umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, u.a. in den Bereichen Elektrik, energetischer Zustand, Fenster, Haustür, Küchen, Bäder sowie Wand- und Bodenbeläge inklusive Balkon.

Möchten Sie Ihr neues Zuhause persönlich entdecken? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie Ihr mögliches neues Heim hautnah. Nutzen Sie auch die Möglichkeit einer virtuellen 360-Grad-Besichtigung unter folgendem Link: https://my.matterport.com/show/?m=oDdk1Dh3cb6

(Hinweis: Bei der Erstellung der 360-Grad-Besichtigung war die neue Gas-Brennwertheizung noch nicht installiert.)

Ausstattung

Fußboden:
Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Willkommen im begehrten südlichen Teil von Buxtehude – genauer gesagt in Altkloster. Hier, in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstig gelegenen Wohnstraße mit charmanten Einfamilienhäusern, befindet sich dieses Haus. Es besticht durch seine erstklassige Lage, nur wenige Gehminuten vom malerischen Landschaftsschutzgebiet Neukloster Forst entfernt. Hier laden weitläufige Waldwege zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten inmitten der Natur ein.

Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus Ruhe und praktischer Erreichbarkeit. Bushaltestellen (200m), ein Aldi, weitere Supermärkte, Geschäfte, der Altkloster Wochenmarkt, Bäckereien und Apotheken sind nah und gut zu Fuß erreichbar. Ein Kindergarten liegt in unmittelbarer Nähe (200m), und sämtliche Schulen, eine Reithalle, Sport- und Tennisplätze, Ärzte, Massagepraxen sowie das Krankenhaus Elbe-Kliniken Buxtehude sind gut erreichbar.

Die optimale Anbindung setzt sich fort: Der Bahnhof mit Verbindungen nach Hamburg (HVV) und Stade/Cuxhaven ist nur etwa 800 Meter entfernt. In nur ca. 40 Minuten erreichen Sie mit der S-Bahn den Hauptbahnhof in Hamburg. PKW-Fahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Auffahrt zur B73 Richtung Stade oder Hamburg in weniger als zwei Minuten.

Die Hansestadt Buxtehude mit ihren rund 41.000 Einwohnern beeindruckt durch ihr historisches Zentrum. Die Altstadt zeichnet sich durch die St.-Petri-Kirche und schmale Gassen mit Fachwerkhäusern aus. Der restaurierte Frachtensegler Ewer Margareta im Fleth vor der Mühle ist ein zusätzlicher Blickfang. Buxtehude bietet einen Hafen, ein Hallen- und Freibad, ein Kino, eine Stadtbücherei sowie gemütliche Kneipen und erstklassige Restaurants. Die Fußgängerzone in der Innenstadt lädt mit zahlreichen Geschäften zum entspannten Bummeln und Einkaufen ein.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	438,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

Front zur Wohnstraße mit Hecke

Exposé - Galerie

Zwei Garagen und großer Balkon

Garagenzugang zum Garten

Exposé - Galerie

Sitzecke unter dem Kirschbaum

Viel Rasen und Terasse

Garten Richtung Süden

Garten Richtung Süd-Westen

Exposé - Galerie

Garten Richtung Westen

Alte blühende Rose

Blühende Nachtkerzen im Garten

Exposé - Galerie

Schmetterlingsflieder

Blühender Rhododendron

Exposé - Galerie

EG: Flur

Treppe ins OG

OG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie

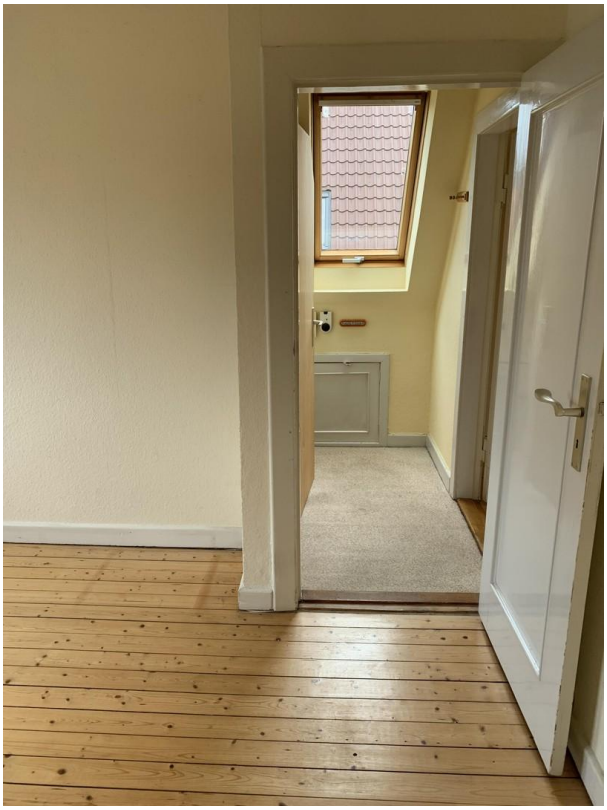
OG: Wohnzimmer Blick in Garten

OG: Küche und Balkonausgang

Exposé - Galerie

Blick von Balkon in den Garten

OG: Bad



OG: Schlafzimmer und Flur

Exposé - Galerie

OG: Schlafzimmer

EG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie

EG: Esszimmer

EG: Küche

Exposé - Galerie

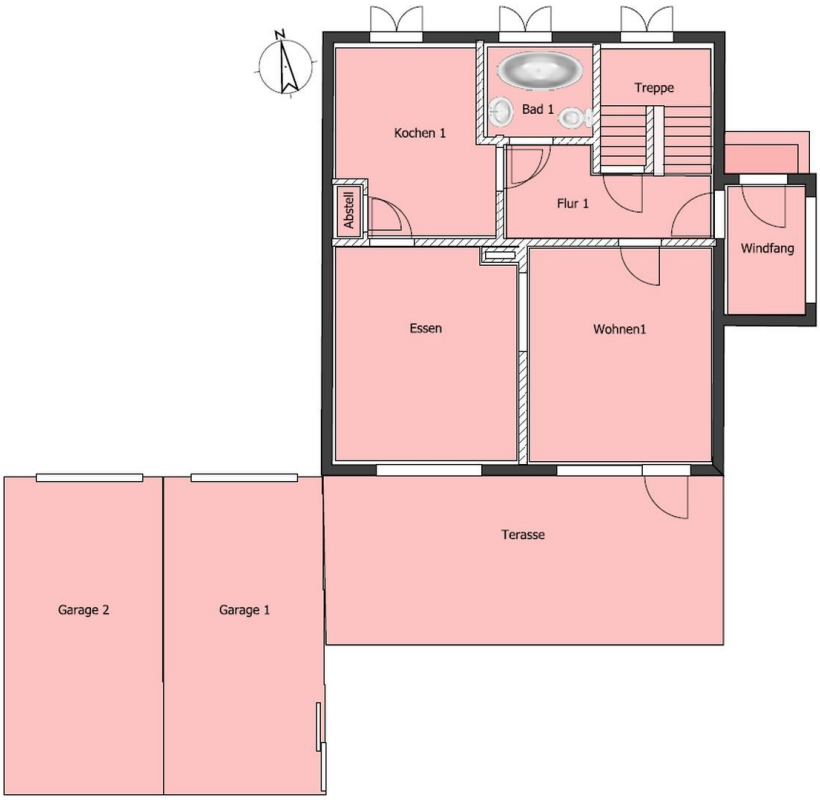
EG: Bad

EG: Windfang

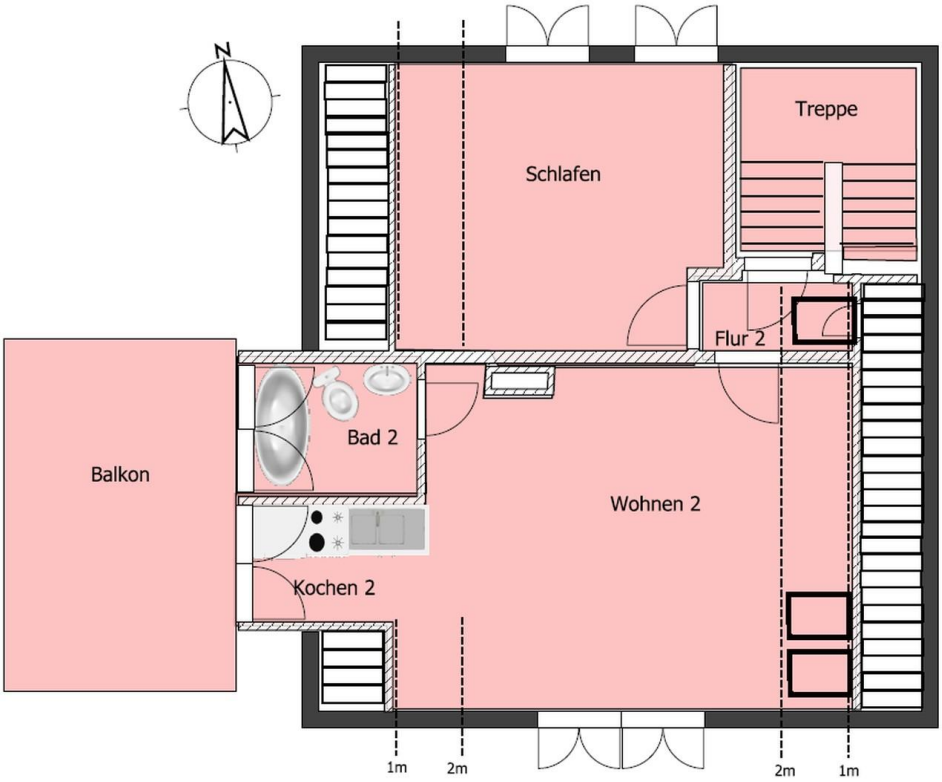
UG: Brennwertheizung Bj. 2023

UG: Bad mit Wanne, Dusche, WC

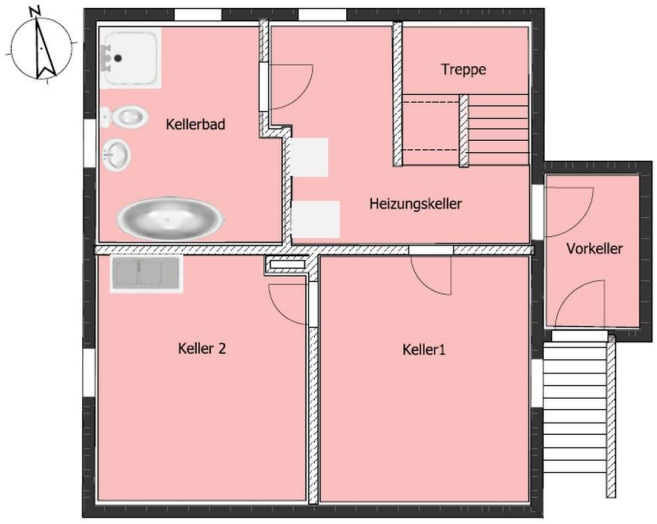
Exposé - Grundrisse



EG (kein Original-Grundriss)



UG (kein Original-Grundriss)



UG (kein Original-Grundriss)