Exposé

Einfamilienhaus in Buxtehude

Kleines Paradies in Top Lage - Buxtehude-Süd, ohne Provision

Objekt-Nr. OM-291780

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Petersen

21614 Buxtehude
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	508,00 m²	Zustand	Entkernt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- ohne Provision und nur kurzzeitig reduziert -

Dieses hübsche Haus befindet sich im Grünen von Buxtehude-Süd in unmittelbarer Nähe eines Naturschutzgebietes mit Wald, dennoch liegt es zentral, nicht weit entfernt von allen Annehmlichkeiten in einer idyllischen Anliegerstraße. Es erfolgte eine fast komplette Entkernung / Sanierung vor wenigen Jahren (bei Immobilienscout erscheint es als renovierungsbedürftig , dies trifft aber nicht zu).

Das Haus zeichnet sich durch lichtdurchflutete Räume mit zum Teil bodentiefen Fenstern bzw. einem großen Panoramafenster und einem zusätzlich runden Fenster im Wohnzimmer aus. Es wirkt sehr gemütlich und behaglich, nicht zuletzt durch die Ausstattung mit Echtholzparkett in allen Wohnräumen und einem Kaminanschluß im Wohnzimmer.

Im Erdgeschoss sind sämtliche Fenster mit Rolläden versehen, im Obergeschoss teiweise.

Das Erdgeschoss ist durch eine aufgearbeitete Holztreppe mit dem Obergeschoss verbunden, in dem sich die drei Schlafräume und ein kleines Duschbad befinden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres größeres Bad, die Küche und ein großes Wohnzimmer. Alle dort befindlichen Räume bieten einen fantastischen Ausblick in den wunderschön eingewachsenen Garten. Wenn man zur anderen Seite rausschaut, hat man einen Weitblick bis zum Waldrand. Vom Flur aus gelangt man in den Vollkeller und von dort aus direkt in die Garage, so dass die Einkäufe bequem ins Haus getragen werden können. Die Garage ist mit einem elektronischen Rolltor ausgestattet.

Ausstattung

Bei der Entkernung / Sanierung ist besonderer Bedacht auf die gelungene Kombination von Altbau und Moderne gelegt worden. Der gemütliche Charakter des Hauses ist dabei erhalten geblieben. Es wurden überwiegend natürliche und hochwertige Materialien verwendet, was sich u.a. an den Innentüren, der wertigen Hauseingangstür oder am Echtholzparkett in Ahorn und Eiche wiederspiegelt.

Die Maße des OG sind ca.: Bad 2,98 m², Zimmer links 11,98 m², Zimmer mitte 10,47 m², Zimmer rechts 11,26 m².

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Was seit 2011 entkernt / saniert worden ist:

- Mehrere Durchbrüche im Wohnzimmer, Durchbruch vom Keller zur Garage

- Neue Fensterstahlträger bei einigen Fenstern

- neue Kunststoffenster, teilweise mit Sprossen, im gesamten Haus (inkl. Panoramafenster, Bullauge)

- Rolläden fast im gesamten Haus (bis auf zwei Fenster im OG)

- teilweise mit Insektenschutz versehen

- neue hochwertige Hauseingangstür

- neue Kelleraußentür

- neue Innentüren im EG und Keller

- neues elektronisches Rolltor Garage

- neue Elektrik einschl. zwei neuer Stromkästen

- teilweise neue Wasserleitungen (alles geprüft auf Bleifreiheit, etc.)

- teilweise neue Heizungsrohre

- Echtholzparkett in sämtlichen Räumen, außer in den Bädern

- im OG, Vorbereitung der Elektrik und Sanitäranschlüsse nebst Duschwanne für ein neues kleines Duschbad. Die Fliesen können noch nach eigenem Geschmack ausgewählt werden.

- Dämmung überall in den oberen Räumen, im EG teilweise

- neue Hauseingangstreppe

- neue Schornsteinverkleidungen

- Edelstahlrohr 10 m für Kaminanschluß eingebaut

- Treppe ins OG mit Parkett verlegt

- neues Treppengeländer

- neue Küche

- Sichtschutzwand im Garten

- Oberflächen des Anbaus und der Garage erneuert (Dachpappe)

- Parabolantenne und diese mit Blitzschutzableitung versehen

- neue Außenfassade, unterlegt mit Faserarmierung und mehrfach mit Brillux-Farbe gestrichen

- umfangreiche Außenbeleuchtung, etc.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe eines erholsamen Naturschutzgebietes mit Wald. Außerdem gibt es hier eine Reithalle mit angrenzenden Pferdeweiden. Wer sich also sportlich betätigen möchte oder sich einfach nur gern in der Natur aufhält, kommt hier ganz auf seine Kosten.

Die Immobilie befindet sich im südlichen Teil von Buxtehude in bester Lage.

In fußläufiger Nähe gibt es eine Bushaltestelle, ein Postamt, einen Rewe-Markt, Bäckereien, eine Bank, eine Apotheke und weitere Einkaufsmöglickeiten für den täglichen Bedarf sowie alle Schulen, Kindergärten, Freibad, Reithalle, Ärzte, Massagepraxen und die Este-Kliniken.

Der Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung in die Hamburger City und die Innenstadt Buxtehudes sind ca. 1,5 km entfernt. Mit dem HVV bzw. der Dt. Bahn braucht es ca. 35 min bis zum Hauptbahnhof in Hamburg. Die Bundesstraße 73 ist in zwei Minuten erreicht.

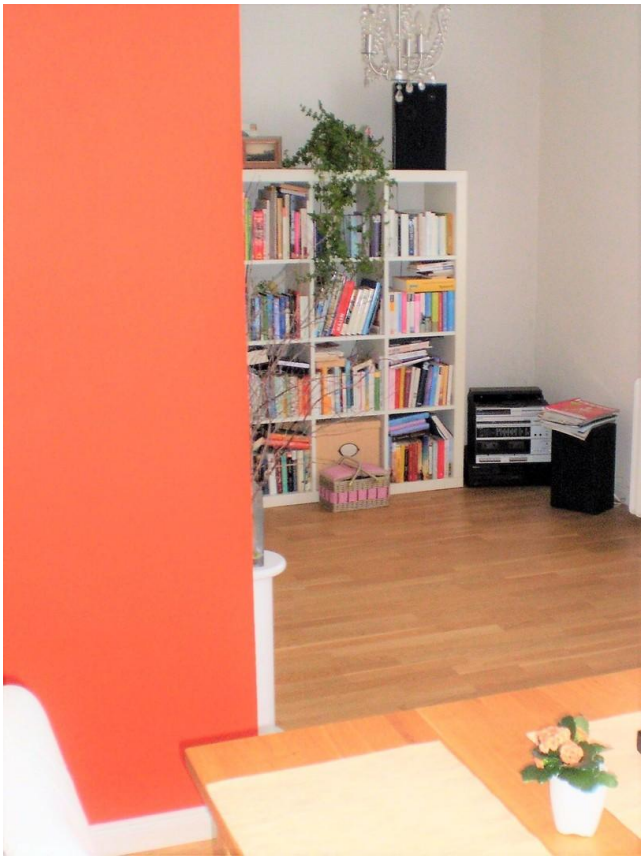
Die Stadt Buxtehude mit einer Einwohnerzahl von ca. 40.000 Einwohnern liegt in der Urlaubsregion Altes Land. Es ist bekannt durch seine historische Altstadt mit Fachwerkhäusern, der St.-Petri-Kirche und seinen schmalen Gassen entlang der romantischen Flethanlage mit dem Frachtschiff Ewer Margareta.

Die Stadt verfügt z.B. über einen Hafen, ein Hallen- und Freibad, eine Stadtbücherei, Kino, gemütliche Kneipen und Restaurants, zahlreichen Geschäften, Schuleinrichtungen und Kindergärten dem Elbe-Klinikum und dem Bahnhof.

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

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

eingewachsener Garten

Garten

Exposé - Galerie

Garten

nähere Umgebung Pferdeweiden

Exposé - Galerie

nähere Umgebung

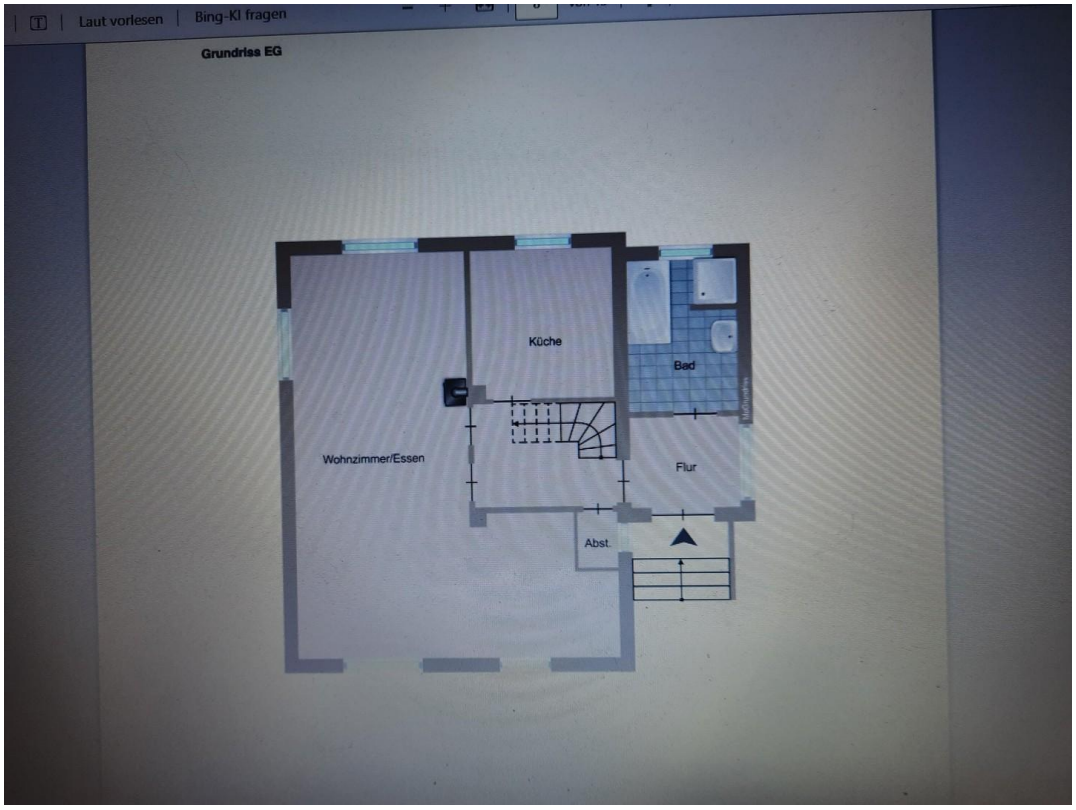
nähere Umgebung Wald

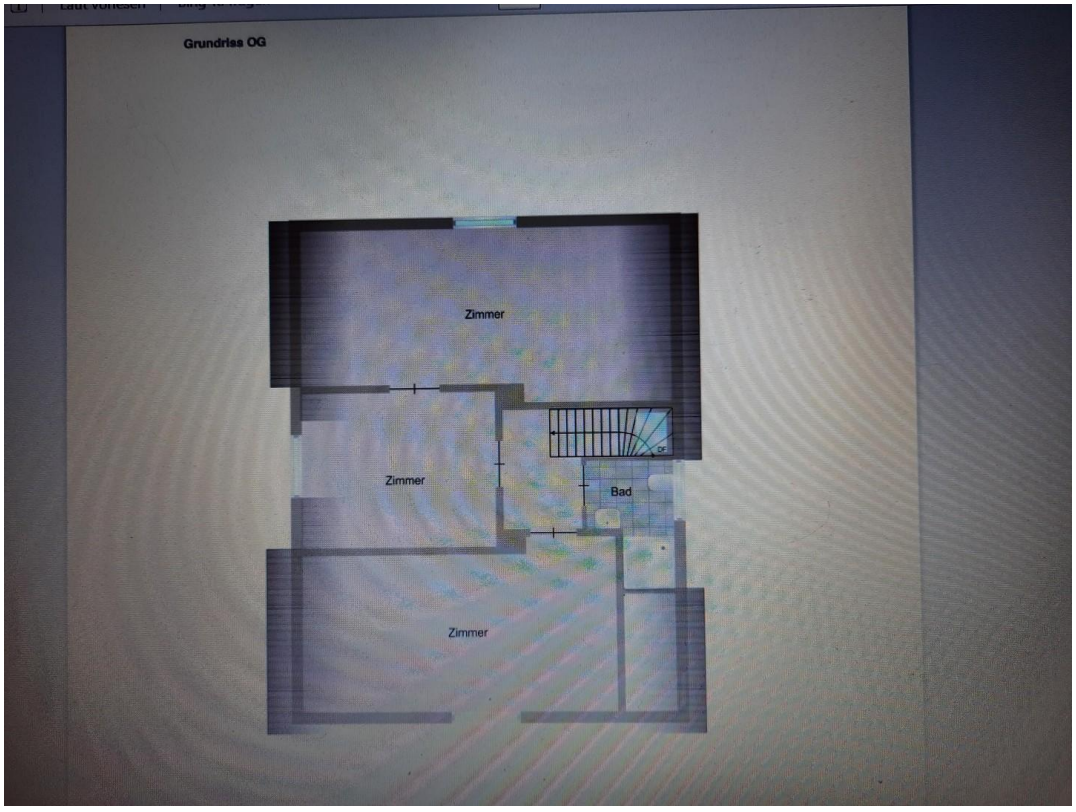
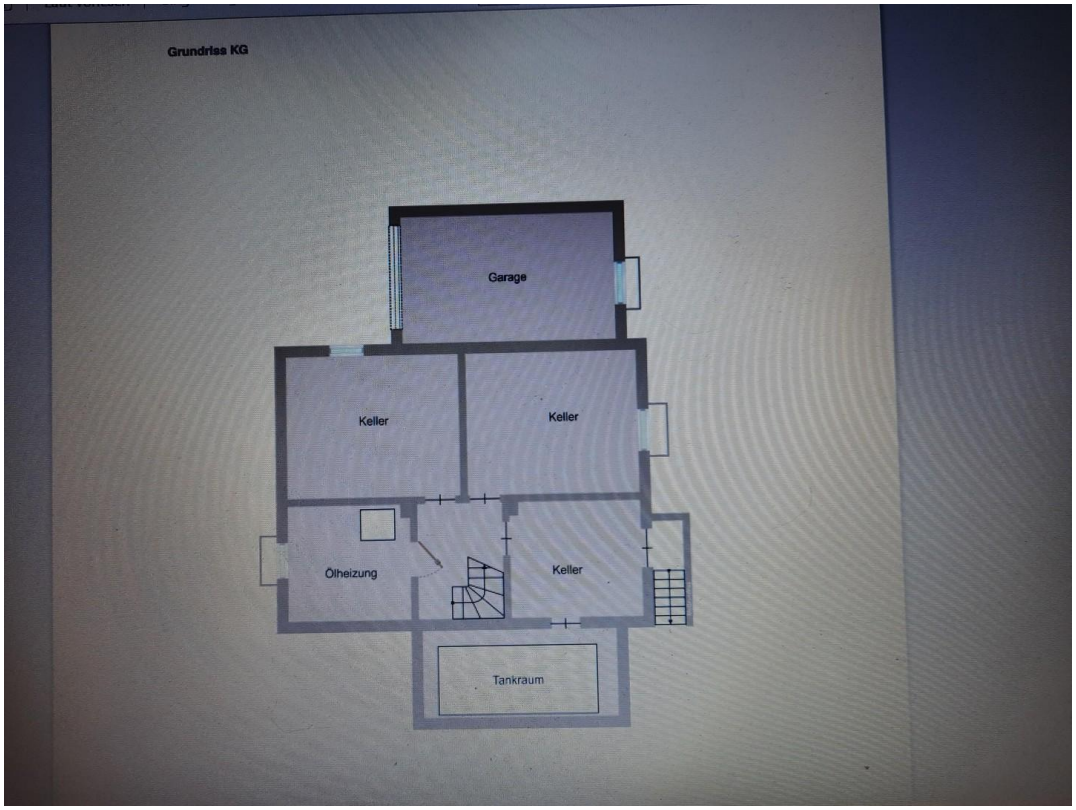
Exposé - Galerie

nähere Umgebung Wald

nähere Umgebung Wald

Exposé - Grundrisse





Exposé - Grundrisse