

Exposé

Einfamilienhaus in Buxtehude

**Moderne Stadtvilla mit hoher Energieeffizienz (A+) in
begehrter Wohnlage von Buxtehude-Westmoor**



Objekt-Nr. OM-471328

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Rehorn

21614 Buxtehude
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahmedatum	01.02.2027
Grundstücksfläche	395,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,49 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	31,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus 4 Zimmern Energieeffizientes (A+) Wohlfühlhaus mit lichtdurchfluteten Räumen, praktischem und elegantem Grundriss mit hochwertiger Ausstattung in begehrter Wohnlage von Buxtehude-Westmoor.

Modernes Wohnen, niedrige Betriebskosten und eine hochwertige Ausstattung zeichnen dieses freistehende SchwörerHaus aus. Das 2007 errichtete Einfamilienhaus bietet ca. 112 m² Wohnfläche auf einem 395 m² großen Grundstück sowie 31 m² Nutzfläche.

Neben einer einladenden überdachten Terrasse ist die Außenanlagen pflegeleicht angelegt, Mähroboter und automatische Bewässerung gehören dazu.

Besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz gelegt: Energieklasse A+, 13 kWp Photovoltaikanlage mit 11 kWh Batteriespeicher, Wallbox sowie kontrollierte Wohnraumlüftung. Die Beheizung erfolgt über moderne Luft-Luft-Wärmepumpen. Diese sorgen nicht nur für eine effiziente Wärmeversorgung, sondern ermöglichen an warmen Sommertagen auch eine angenehme Kühlung der Wohnräume. Zur Ausstattung gehören außerdem elektrische isolierte Aluminium-Rollläden, eine überdacht Terrasse sowie eine gedämmte Garage mit separatem Technikraum. Das Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und ist ohne größeren Modernisierungsbedarf bezugsbereit.

Erdgeschoss und Garage

Ein schöner offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Die offene hochwertige Einbauküche stellt einen Mittelpunkt des Hauses dar.

Bei dem betreten des Haus bietet ein breiter Flur direktem praktischen Zugang zur Küche, dem Wohnbereich, einer Abstellkammer, dem WC und zu der Verbindung in die Isolierte Garage mit angeschlossenem Technikraum.

Die Treppe in das obere Stockwerk ist direkt über den Zusammenhängen Wohn-/Ess-/Küchenbereich zu betreten.

Wohnen/Essen/Küche 47,31 m²

WC 2,04 m²

Flur 5,66 m²

Durchgang zur Garage 2,56 m²

Gesamt 57,57m²

Obergeschoss

Alle oben liegenden Räume sind durch einen Flur verbunden. Die Räume sind lichtdurchflutet. Neben dem geräumigen Badezimmer mit Dusche und Badewanne, befinden sich 2 nach Süden ausgerichtet Zimmer an einem Balkon der diese auch von Außen miteinander verbindet. Ein 3. kleines Zimmer befindet sich auf der West/Nordseite.

Damit bieten sich vielfältige Möglichkeiten in der Gestaltung, z.B. ein Schlafzimmer, Büro und Kinderzimmer.

Schafen 15,91 m²

Kind. 13,79 m²

Bad 8,42 m²

Flur 3,44 m²

Büro 10,89 m²

Balkon/2 2,23 m²

Gesamt: 54,68m²

Voraussichtliches Verfügbar ab 01.02.2027

Ausstattung

Allgemein

- * Freistehendes Einfamilienhaus
- * Baujahr 2007
- * Hochwertiges SchwörerHaus (Holzständerbauweise)
- * Weiße Putzfassade
- * Ca. 112 m² Wohnfläche
- * Ca. 31 m² Nutzfläche (gedämmte Garage und Technikraum)
- * Grundstück ca. 395 m²
- * 4 Zimmer
- * 1 Badezimmer
- * Separates Gäste-WC
- * Balkon
- * Überdachte Terrasse
- * Pflegeleicht angelegter Garten

Energie & Haustechnik

- * Energieeffizienzklasse A+
- * 13 kWp Photovoltaikanlage
- * 11 kWh Batteriespeicher
- * Kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL)
- * Moderne Luft-Luft-Wärmepumpentechnik
- * Effizientes Heizen sowie angenehme Kühlfunktion im Sommer
- * Sehr niedriger Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung
- * Wallbox für Elektrofahrzeuge

Komfort & Ausstattung

- * Elektrische Aluminium-Rollläden isoliert
- * Teilautomatisierte Komfortfunktionen (Smart Home)
- * Automatische Gartenbewässerung
- * Mähroboter
- * Gedämmte Garage mit separatem Technikraum
- * Großzügige Terrassenüberdachung
- * Hochwertig gepflegter Gesamtzustand
- * Kein erkennbarer Modernisierungsstau

* Sofort bezugsbereit

Außenbereich

* Sonnige Terrasse

* Balkon mit Gartenblick

* Gepflegte Gartenanlage

* Eingewachsene Hecken für Privatsphäre

* Zwei PKW-Stellplätze vor der Garage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

* Ruhige Wohnstraße in Buxtehude-Westmoor

* Familienfreundliches Wohnumfeld

* Gute Anbindung Richtung Hamburg

* Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in kurzer Entfernung

2 Kindergärten in Wohnsiedlung (300m)

Grundschule ist Fußläufig erreichbar

Weiterführende Schulen ebenfalls

Lebensmittelgeschäfte in 1km Entfernung

ca. 10 Gehminuten bis in die Innenstadt der Hansestadt Buxtehude mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung, Ärzten und allen Vorzügen einer Altstadt

Natur und Felder mit Wanderwegen (200m)

Bahnhof mit S-Bahnanbindung fußläufig oder perfekt mit dem Rad erreichbar

Mit der geplanten Autobahnanbindung der A26 an das Hamburger Stadtgebiet verkürzt sich die Fahrzeit in die Hansestadt ab voraussichtlich 2028 erheblich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Ostseite von privatem Stichweg

Exposé - Galerie



Südansicht mit Terrasse



Garten, Westseite

Exposé - Galerie



Terrasse, Sicht von Westen



Flur / Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



WC im EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essen / Wohnen

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Arbeitszimmer (Kind 210) OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (Kind 210) OG



Balkon OG

Exposé - Galerie

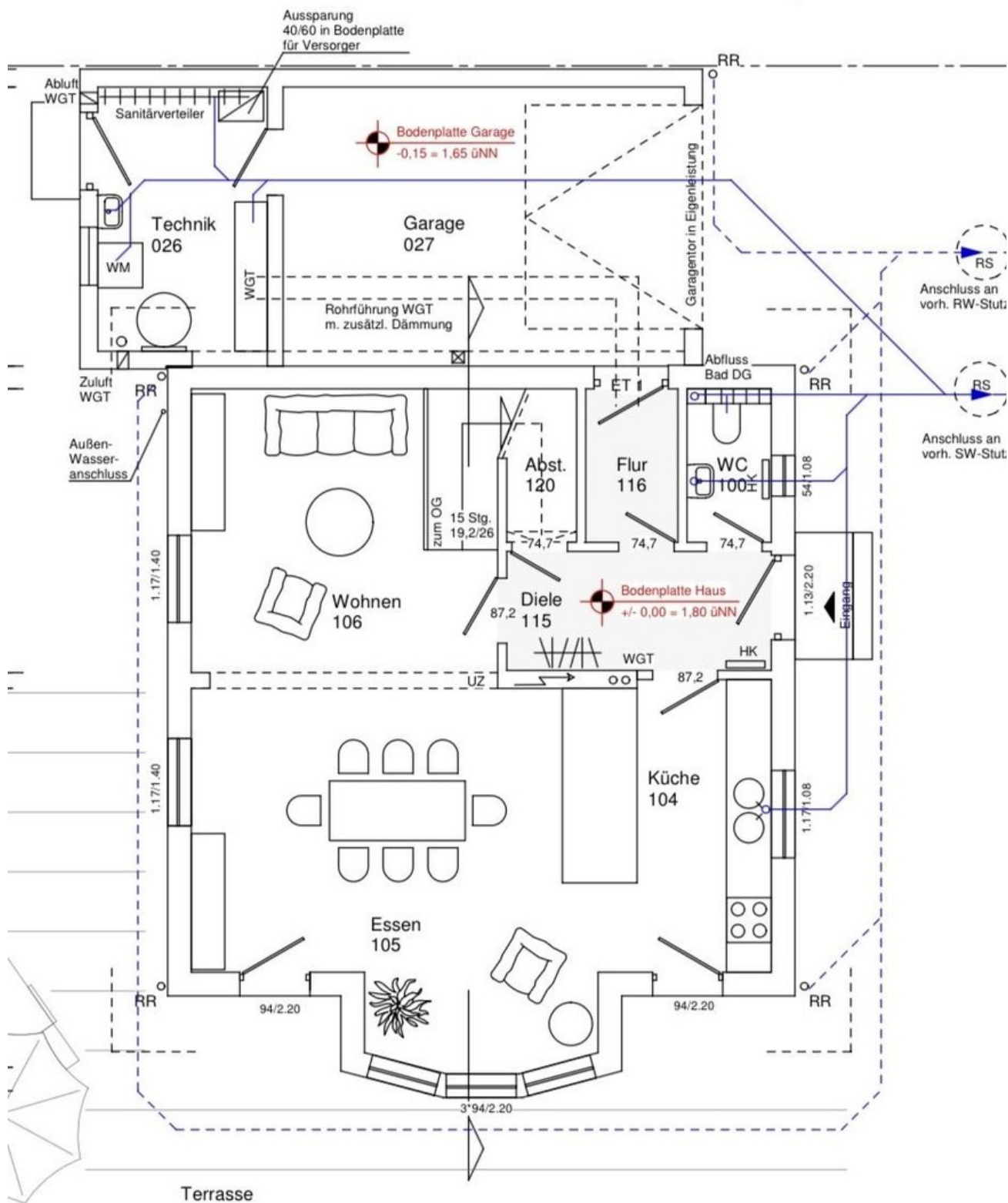


Balkon OG



Arbeiten (214) OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

