

Bestlage -Altstadt Buxtehude

**Attraktive 5-Zi. Eigentumswohnung über 2 Ebenen zur Eigennutzung
oder als Kapitalanlage, im 4 Fam. Haus**





Adresse: Organistenweg 5, 21614 Buxtehude

Wohnfläche	Ca. 127 m ²
Nutzfläche	Ca. 145 m ²
Zimmer	5
Grundstücksgröße	294,9/1000 Miteigentumsanteil an ca. 948 m ²
Baujahr	1973

**Kaufpreis: 369.000 € (provisionsfrei, von
privat)**

KONTAKT: Andreas Prause, TELEFON: 0172/4143562, E-MAIL: KSV@ANDREASPRAUSE.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



Hauseingang



Gemeinschaftsgarten (Süd/West Ausrichtung) mit Pavillon, zwei Schuppen und Fahrradunterstand



Lagebeschreibung

Direkt an der historischen Altstadt: ruhig wohnen, zentral leben

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die historische Altstadt Buxtehudes. Diese besondere Lage verbindet kurze Wege mit dem Flair der Hansestadt: Fachwerkhäuser, kleine Gassen und das Este-Fleth prägen das historische Zentrum.

Rund um die Altstadt finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und ein vielseitiges kulturelles Angebot. So lassen sich Besorgungen, ein Cafébesuch oder ein Abendessen bequem mit einem Spaziergang durch die historische Innenstadt verbinden.

Auch die Infrastruktur ist komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindertagesstätten sind gut erreichbar. Die kurzen Wege erleichtern den Alltag und machen den Standort für unterschiedliche Lebenssituationen attraktiv.

Busverbindungen befinden sich in der Nähe. Der Bahnhof ist laut Entfernungsangabe rund 1,5 km entfernt und bietet Verbindungen Richtung Hamburg und in die Region. Damit ist der Standort auch für Pendler interessant.

Auch mit dem Auto erreichen Sie die überregionalen Verkehrsverbindungen in angemessener Entfernung. Die konkrete Fahrzeit hängt von Tageszeit und Verkehrslage ab.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 500 m
Schule	Ca. 800 m
Kindergarten/KiTa	Ca. 800 m
Ärztliche Versorgung	Ca. 500 m
Bushaltestelle	Ca. 100 m
Autobahn	Ca. 4 km
Bahnhof	Ca. 1500 m

Objektbeschreibung

Großzügige Maisonette direkt an der Altstadt – fünf Zimmer auf zwei Ebenen

Diese Maisonettewohnung bietet ca. 127 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 145 m² Wohn-/Nutzfläche auf zwei Ebenen. Fünf Zimmer schaffen Raum für Wohnen, Arbeiten und Rückzug. Die ruhige Lage unmittelbar an der historischen Altstadt ist für Eigennutzer ebenso attraktiv wie für Käufer, die eine Vermietung in Betracht ziehen.

Die Wohnung gehört zu einem Haus mit lediglich vier Wohneinheiten. Zur gemeinschaftlich genutzten Außenanlage gehören Garten- und Terrassenflächen, ein Pavillon, zwei Gartenhäuser sowie ein Fahrradunterstand. Das schafft zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt.

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Beide Ebenen sind innerhalb der Wohnung über eine Wendeltreppe verbunden; zusätzlich besteht ein Zugang über das Treppenhaus.

Im 1. Obergeschoss beeindruckt ein rund 50 m² großer Wohn- und Essbereich mit edlem Eichenparkett, Kaminofen und Zugang zum sonnigen Südbalkon. Die maßgefertigte Vollholzküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten ist offen integriert und bietet ideale Voraussetzungen für stilvolles Kochen und geselliges Beisammensein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Einbaumöbeln und Fußbodenerwärmung.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Veluxfenster bringen viel Tageslicht herein; Verschattungsmöglichkeiten sorgen bei Bedarf für Schutz vor Sonne. Zwei Zimmer verfügen über Eichenparkett, ein weiteres über Hochflorteppich. Maßgefertigte Einbauschränke nutzen den vorhandenen Platz sinnvoll aus. Ein Duschbad mit Fußbodenerwärmung rundet die obere Ebene ab.

Weitere Ausstattung & Besonderheiten

- Eigener PKW-Stellplatz direkt an der Wohnanlage
- Zusätzliche Abstellflächen im Dachboden und Keller
- Langjährig bestehende, kleine Eigentümergemeinschaft mit vier Wohnungen
- Beide Wohnebenen auch über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich; eine rechtliche Aufteilung in zwei Wohnungen ist nicht zugesichert
- Attraktive Altstadtlage für Eigennutzung und Vermietung

- Monatliches Hausgeld derzeit ca. 450 € als Vorauszahlung, unter anderem für Heizung, Wasser, Bewirtschaftung, Verwaltung und Rücklagenzuführung; tatsächliche Kosten gemäß Abrechnung
- Haushaltsstrom wird separat abgerechnet; die Verbrauchskosten können je nach Nutzung abweichen

Die Wohnung wird frei von Mietverhältnissen übergeben. In den vergangenen elf Jahren war sie vermietet; die zuletzt erzielte Nettokaltmiete betrug 16.200 € jährlich. Bei einer Neuvermietung kann sich unter Berücksichtigung der Marktlage und gesetzlichen Vorgaben weiteres Mietpotenzial ergeben.

Ein Standort mit kurzen Wegen

Die Altstadtnähe, die Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung und die Verbindung in Richtung Hamburg machen den Standort vielseitig. Gleichzeitig ist das Alte Land mit seinen Obsthöfen und weitläufigen Landschaften ein attraktives Ausflugsziel in der Region.

Eine Wohnung mit viel Platz, eigenständigem Charakter und einer Lage, die den Alltag angenehm unkompliziert macht.

Ausstattungs-Beschreibung

- Unmittelbar angrenzend an die historische Altstadt Buxtehudes
- Ruhige Anliegerstraße und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Laufend modernisiert; Maler- und Bodenarbeiten sowie Küchenüberarbeitung 2025
- Fenster in mehreren Etappen erneuert; die letzten sechs Fenster wurden 2025 ausgetauscht
- Die Wohnung wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert
- Das Haus wurde laufend instand gehalten
- Balkonsanierung seit September 2026 im Gange; Abschluss voraussichtlich Ende 2026. Sämtliche Kosten übernimmt der Verkäufer.
- Neue Gas-Niedertemperaturheizung, eingebaut im Oktober 2026
- Nach Kenntnis des Verkäufers derzeit kein weiterer Instandhaltungs- oder Reparaturstau bekannt
- Instandhaltungsrücklage vorhanden; aktueller Stand voraussichtlich rund 10.000 €, noch nicht anhand einer aktuellen Abrechnung bestätigt

Obergeschoss:

- Maßgefertigte Vollholzküche mit Kochinsel, hochwertigen Elektrogeräten und integriertem Lavagrill im 120-cm-Kochfeld; Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden
- Echtholz-Eichenparkett
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Südbalkon mit Markisenbeschattung
- Viele durchdachte Detaillösungen in den Einbauten
- Tageslichtbad mit Badewanne, Einbaumöbeln und Fußbodenerwärmung

Dachgeschoss:

- Helle Räume durch mehrere Veluxfenster mit Verschattungsmöglichkeiten
- Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbaumöbeln
- Großes, wintergartenähnlich wirkendes Zimmer mit Einbauschränk
- Einbauschränk im Flur mit Durchgang zum Treppenhaus
- Großzügige nutzbare Fläche unter den Dachschrägen
- Modernes Duschbad
- Zusätzliche Nutz- und Abstellfläche im Dachboden

Garten:

- Garten und Terrassenflächen
- Gartenpavillon mit Edelstahlgrill
- Zwei Gartenhäuser mit kleiner Werkstatt und Abstellmöglichkeiten für Gartenmöbel
- Fahrradunterstand

Sonstiges:

- Separater Kellerraum
- Eigener PKW-Stellplatz auf dem Hof

Heizung und künftige Wärmeversorgung

Im Oktober 2026 wurde die bisherige Ölheizung durch eine moderne Gas-Niedertemperaturheizung ersetzt. Die Investition ist damit bereits erfolgt. Nach Einschätzung des ausführenden Heizungsfachbetriebs könnte der bisherige Heizenergiebedarf um etwa ein Drittel sinken. Dies ist eine Prognose, keine bereits gemessene Einsparung.

Mit der neuen, bewährten Heiztechnik kann die Eigentümergemeinschaft die weitere Entwicklung des kommunalen Wärmekonzepts in Buxtehude und alternativer Versorgungslösungen ohne unmittelbaren Handlungsdruck

beobachten. Ein konkreter Anschluss an ein mögliches Wärmenetz ist weder zeitlich noch wirtschaftlich zugesichert.

Die tatsächliche Entwicklung von Energieverbrauch und Heizkosten hängt unter anderem von Witterung, Nutzungsverhalten, Energiepreisen und der Betriebsweise ab. Der vorhandene Energieausweis basiert noch auf der früheren Ölheizung.

Auch die Balkone werden derzeit saniert (voraussichtlicher Abschluss bis Ende 2026); die Kosten trägt der Verkäufer. Nach dessen Kenntnis sind darüber hinaus derzeit keine weiteren größeren Instandsetzungsmaßnahmen bekannt.



Wohnungseingang



Blick in die Küche vom Wohnungseingang aus



Küche mit vielen Detaillösungen



Vollbad im Obergeschoss



Wohnzimmer mit Balkon



Gesamter Wohn- und Essbereich



Balkon mit komplett zu öffnender Fensterfront



Balkon



Dachgeschossflur mit verstecktem Zugang zum Treppenhaus im Einbauschränk



Zimmer 2



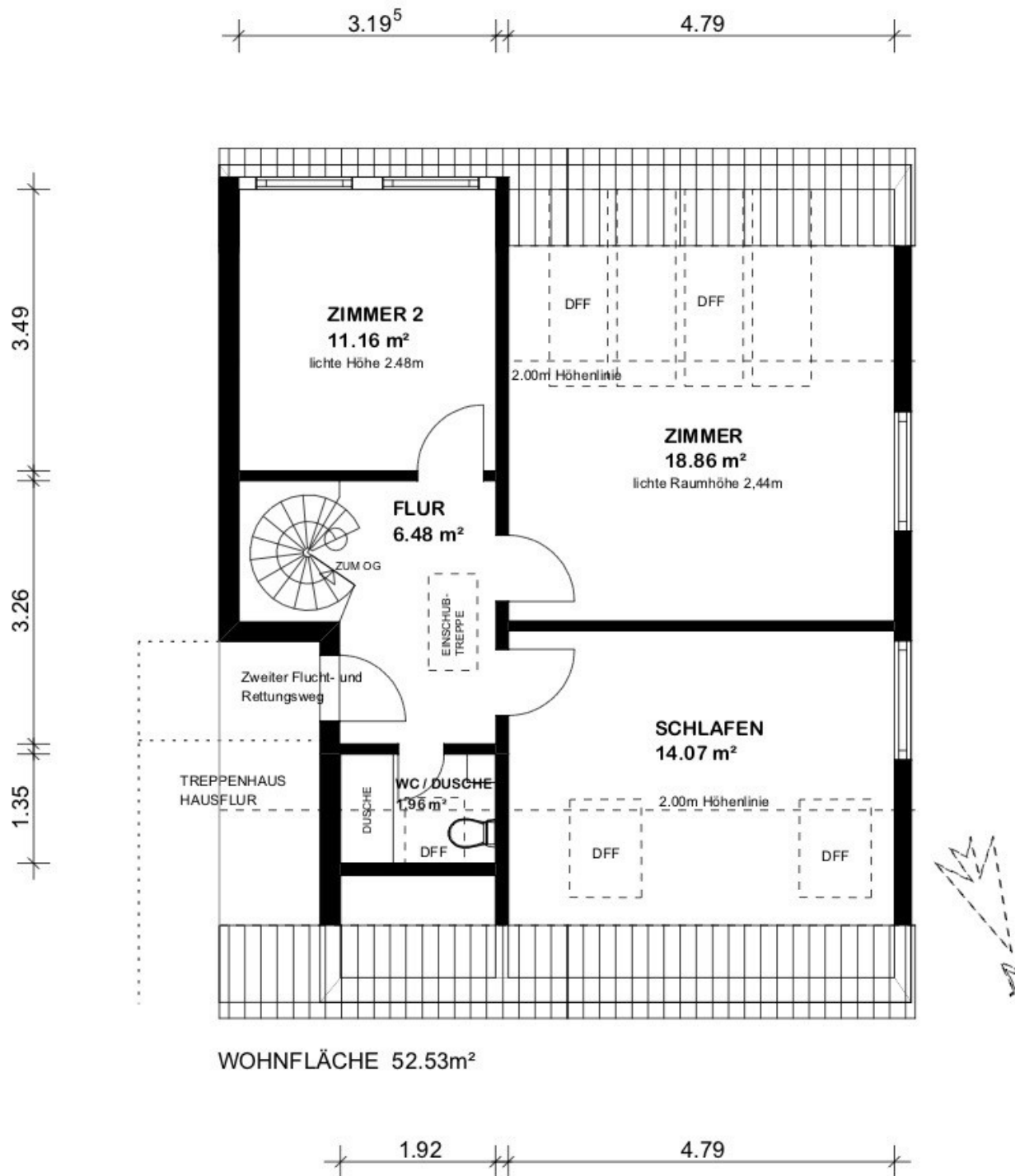
Zimmer (Wintergarten)



Schlafzimmer DG



Duschbad DG



Grundriss Dachgeschoss

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung im 4 Familienhaus
Adresse	Organistenweg 5, 21614 Buxtehude
Stadtteil	Altstadt

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	369.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Frei
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 127 m ²
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	Ca. 145 m ² (einschl. Wohnfläche)
Grundstücksgröße	294,9/1000 Miteigentumsanteil an ca. 948 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	0
Anzahl Ess-/Wohnzimmer	1 + 1
Anzahl Kellerräume	1
Anzahl zus. Abstellmögl. Dachboden	1

Bauweise

Baujahr	1973
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,50 m
Anzahl Etagen (1.OG und DG)	2
Anzahl Wohneinheiten	4
Keller	Kellerraum
Anzahl Stellplätze	1 Außenstellplätze
Elektroinstallation	3-adrig
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2026
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper, Bäder Fußbodenzuheizer

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	Gemeinschaftsterrasse
Balkon	1, ca. 5 m ²
Kamin	Kamin Ofen

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	Bis zu 1.000 Mbit/s (Anbieterprüfung empfohlen)
Internetanbieter	Freie Auswahl
Fernsehanschluss	Kabel

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	27/3 Flur 2, 789 qm und 345/2 Flur 2, 95 qm, sowie 27/1 Flur 2, 64 qm
Grundbuch-Blatt-Nr.	4391/ 8296 und 2366 von Buxtehude
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Sicherung von Leitungsrechten (Baulasteintragung Nr. 1504)
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Teilungserklärung

(bei Wohnungen oder WEG-geteilten Immobilien)

Urkundenrollen-Nr.	109/73
Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen	
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	294,9 von 1.000 Miteigentumsanteilen

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Neue Fenster	2025 April
Neue Fenster	2023
Maler und Bodenarbeiten	2025 September
Aufarbeitung Holz	2023
Überarbeitung Küche, geölt, neue Arbeitsplatte	2025 September
Teppich Wendeltreppe	2025 September
Sanierung Balkone	Seit September 2026 laufend; Abschluss voraussichtlich Ende 2026; Kosten trägt der Verkäufer
Neue Gasheizungsanlage	Oktober 2026

Hausgeld- & Nebenkostenaufstellung

(bei Wohnung)

(unverbindliche Orientierungswerte; früherer Vierpersonenhaushalt, neue Heizung seit Oktober 2026)

Hausgeld inkl. sonstiger Nebenkosten gesamt/Monat, ohne Kosten s.u.	Hausgeld derzeit ca. 450 €/Monat insgesamt (Vorauszahlung)
Heizkosten/Monat	Bisher ca. 135 € (Öl); Gas: noch kein Abrechnungswert
Grundsteuer & Deichlasten/Monat	Ca. 28 €
Wasser- Abwasserkosten/Monat	Ca. 40 €
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage/Monat	Ca. 62,50 €
Aktuelle Instandhaltungsrücklagenhöhe (Hausgemeinschaft)	Geschätzt ca. 10.000 € (ungeprüft)
Geplante Sonderumlagen	Derzeit keine bekannt (Verkäuferangabe)

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis; erstellt auf Basis der früheren Ölheizung
Energieausweis gültig bis	29.07.2032
End-Energieverbrauch/-bedarf	104,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	D
Wesentlicher Energieträger	Öl (Energieausweis vor Heizungswechsel; seit Oktober 2026 Gas)

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Andreas Prause
E-Mail-Adresse	ksv@andreasprause.de
Telefonnummer	0172-4143562
Erreichbarkeit	Grundsätzlich, Tagsüber, immer, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicke ich gerne nach persönlicher Nachfrage zu