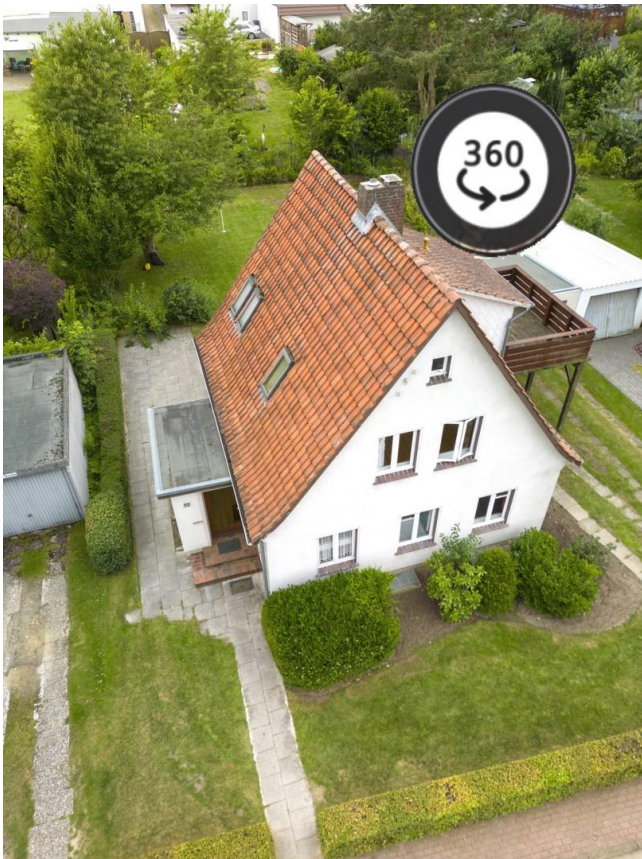


# Exposé

## 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: **394.000 €**

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        |

# Exposé - Beschreibung

## 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 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1952
- Zimmer: 4
- Bäder: 3
- Balkon: 11,5 m<sup>2</sup>
- 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



# Exposé - Galerie



Garten Richtung Süden



Garten Richtung Süd-Westen



# Exposé - Galerie



Garten Richtung Westen



Alte blühende Rose



Blühende Nachtkerzen im Garten



# Exposé - Galerie



Schmetterlingsflieder



EG: Flur



# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



OG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG: Wohnzimmer Blick in Garten



OG: Küche und Balkonausgang



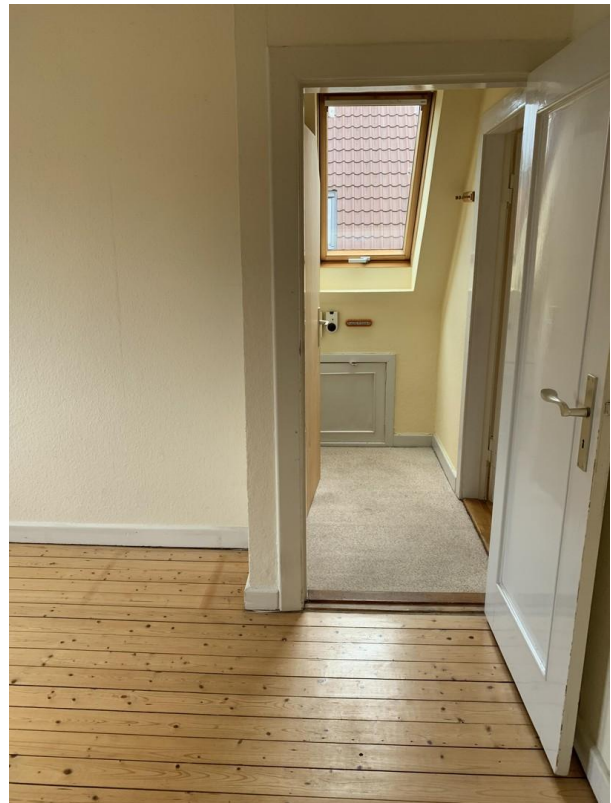
# Exposé - Galerie



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



# Exposé - Galerie

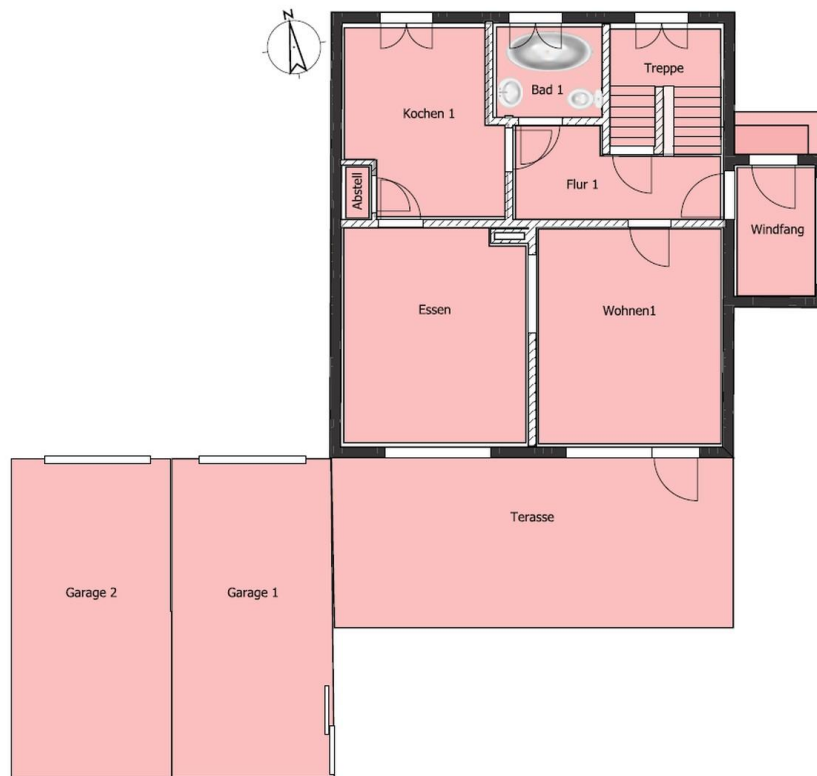


UG: Brennwertheizung Bj. 2023

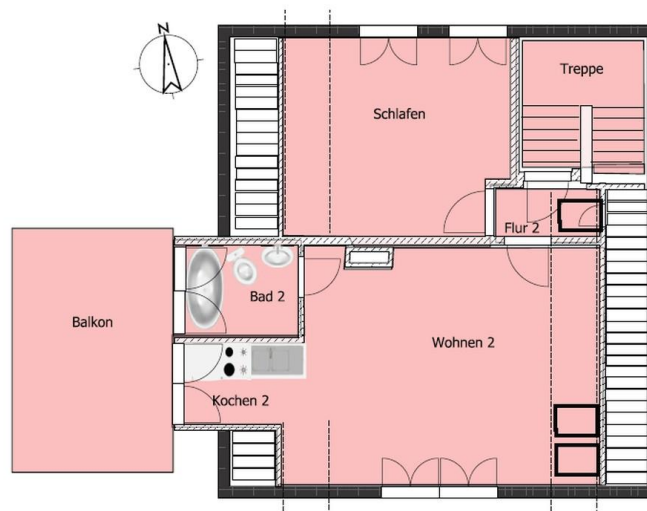


UG: Bad mit Wanne, Dusche, WC

# Exposé - Grundrisse



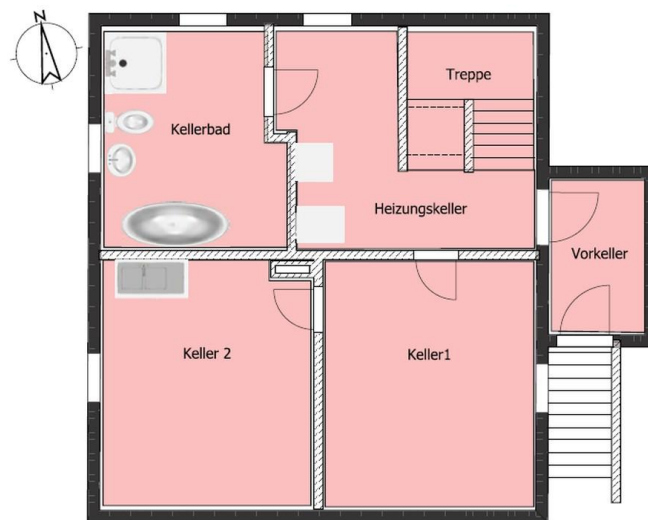
EG (kein Original-Grundriss)



OG (kein Original-Grundriss)



# Exposé - Grundrisse



UG (kein Original-Grundriss)