Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Zweifamilienhaus mit Gewerbeeinheit und vielen Möglichkeiten - Bieterverfahren

Objektnummer: 26240012



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1929 m²

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Auf einen Blick

Objektnummer	26240012
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 236 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

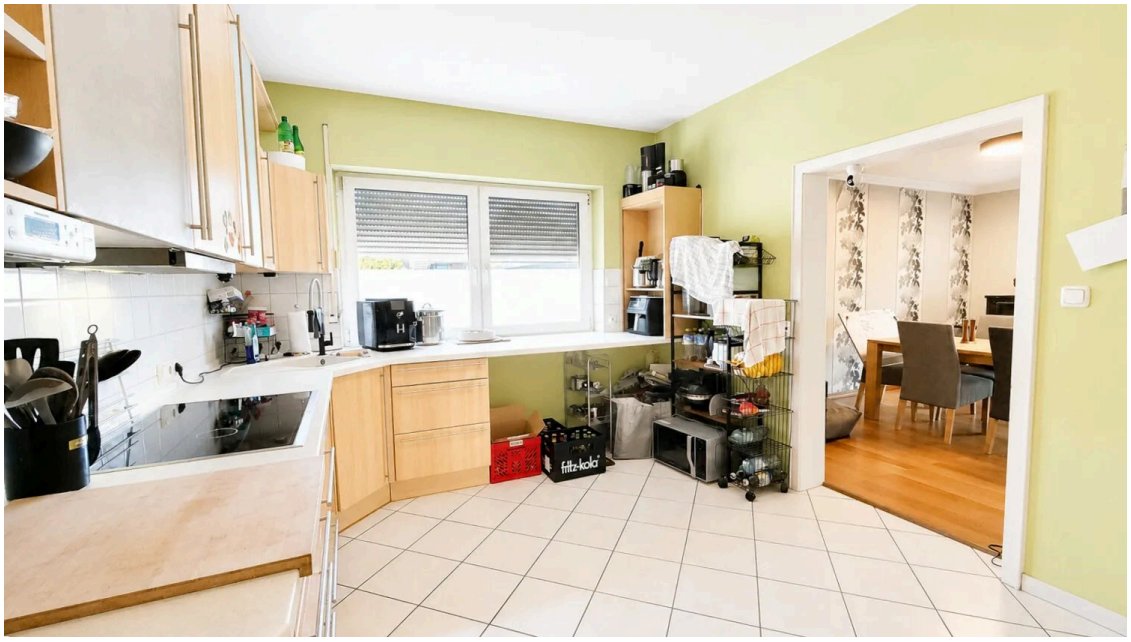
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

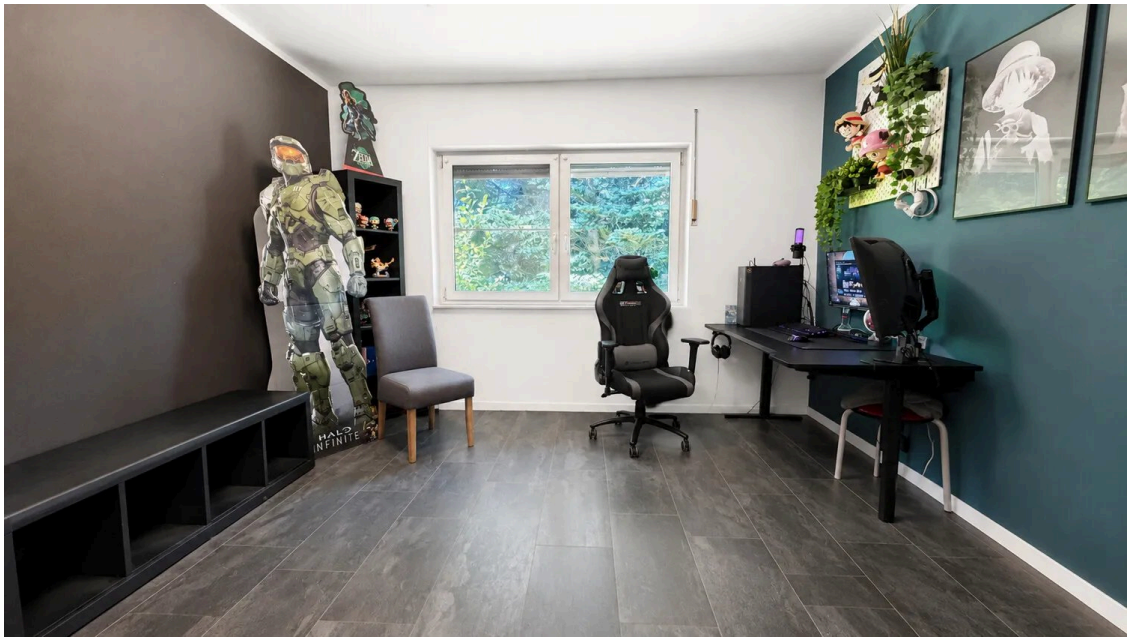
Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

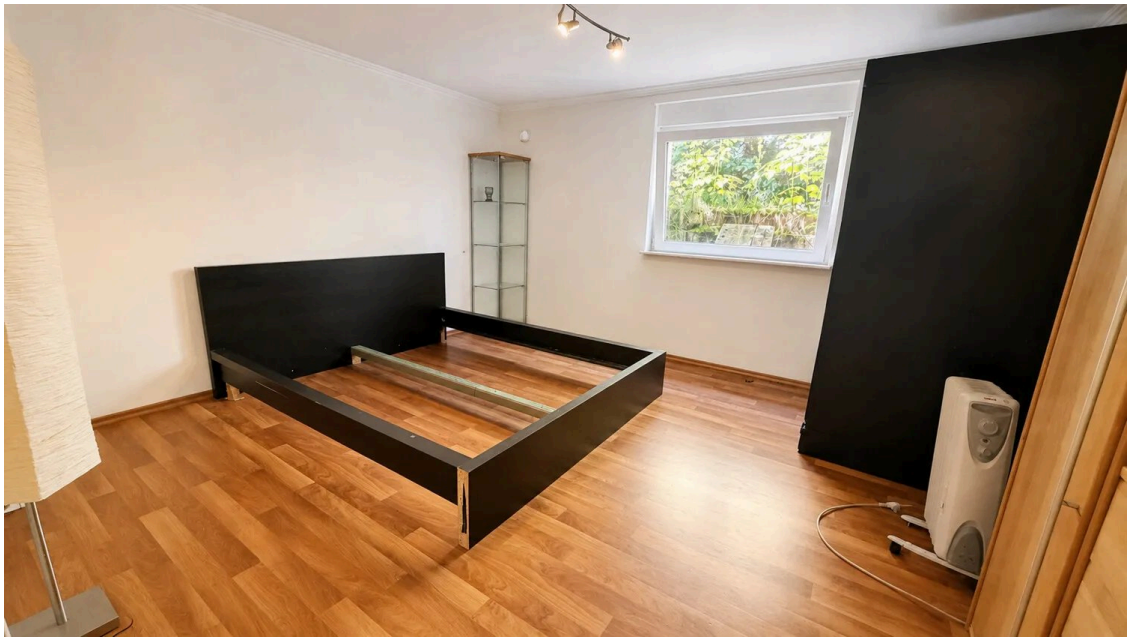
Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

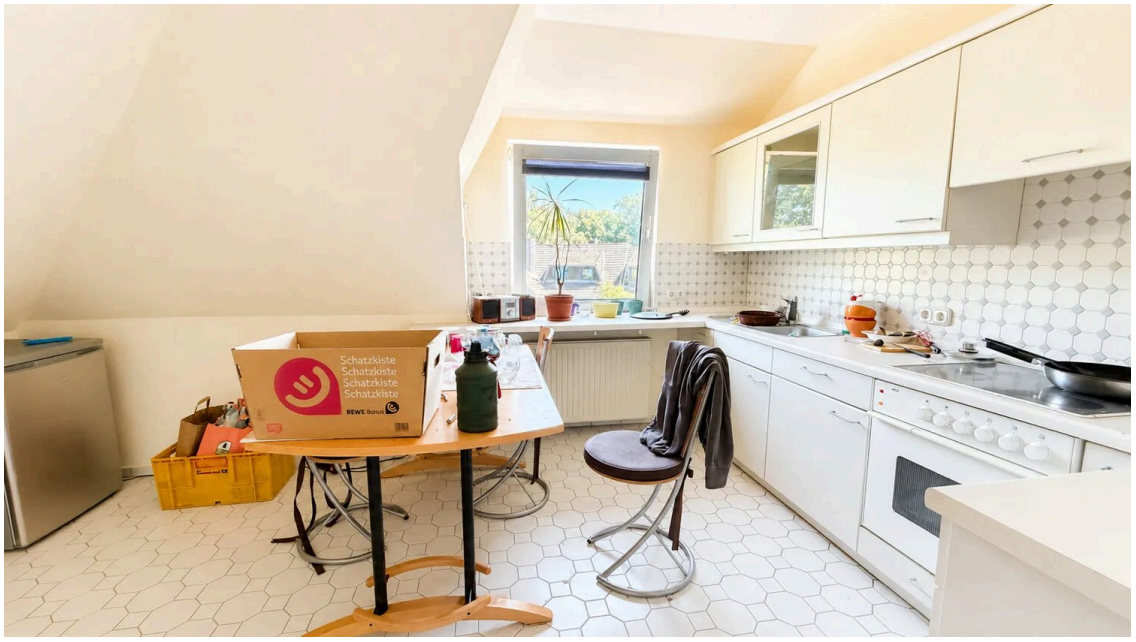
Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

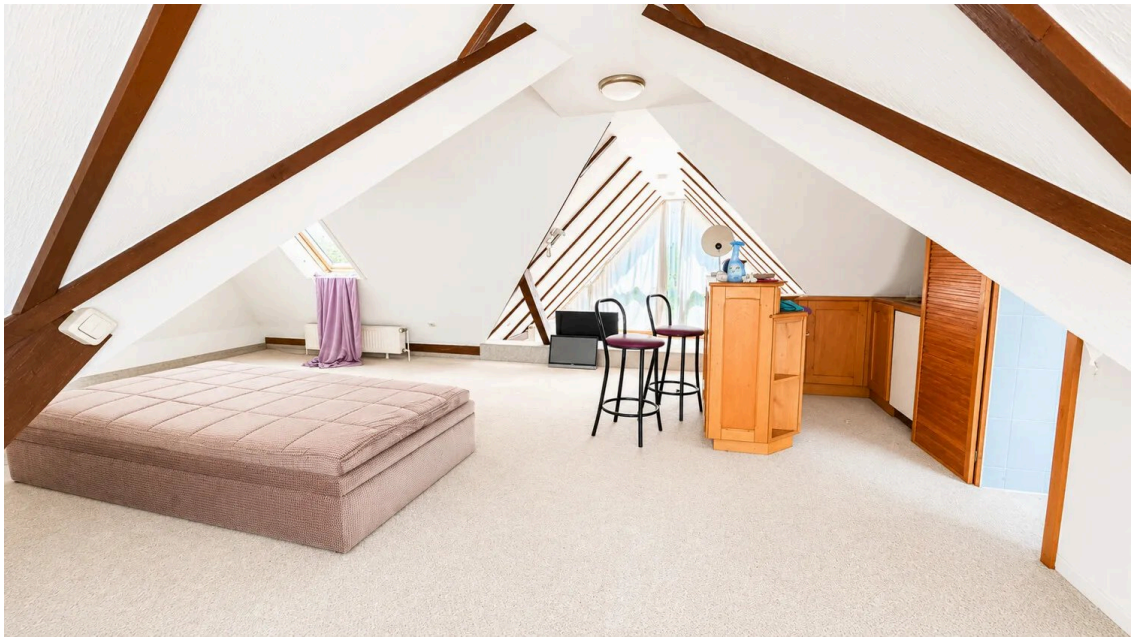
Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie

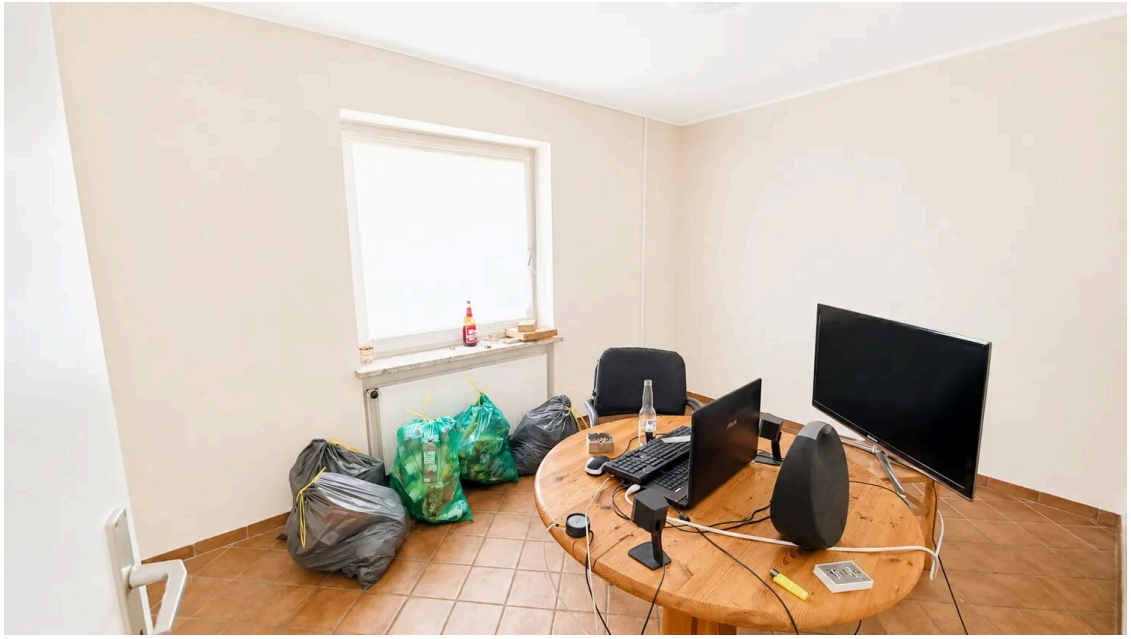




Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Die Immobilie





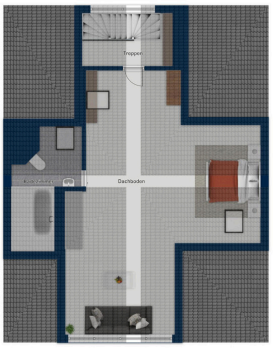
Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus mit einem angebauten Laden steht auf einem Grundstück von ca. 1.929m². Vier Flurstücke fügen sich hier zu einem Anwesen zusammen, das spürbar mehr ist als ein klassisches Wohnhaus: zwei abgeschlossene Wohneinheiten, ein gewerblicher Bereich von ca. 68m², ein voll unterkellertes Haus und mehrere geschützte Außenplätze bilden ein Ensemble. Baujahr 1972, zuletzt 2022 modernisiert, heute in Teilen sanierungsbedürftig, verlangt es nach einer Hand, die seine Größe, Lage und Struktur mit Haltung weiterdenkt. Auch ein komplette Neuplanung bzw. Bauplätze sind denkbar.

Im Erdgeschoss entfaltet sich die größere Wohnung auf ca. 161m². Die Räume wirken weitläufig, das Wohnen öffnet sich zur Hauptterrasse, der Kamin setzt einen ruhigen, wohnlichen Mittelpunkt. Ein Wintergarten beziehungsweise Anbau erweitert den Aufenthalt ins Grüne und schafft jenen Übergang zwischen Haus und Garten, der über viele Jahreszeiten hinweg wertvoll ist. Außenjalousien, Einbauküche und teilweise Fußbodenheizung gehören zur vorhandenen Ausstattung. Insgesamt stehen im Haus neun Zimmer und drei Badezimmer zur Verfügung, verteilt auf Ebenen, die sowohl Nähe als auch Rückzug erlauben.

Die Obergeschosswohnung umfasst ca. 96m² und besitzt mit der Dachterrasse einen eigenen Freisitz oberhalb des Gartens. Hier entsteht ein anderer Rhythmus als im Erdgeschoss: etwas leichter, etwas zurückgezogener, mit eigenständigem Charakter. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss ergänzt die Flächen um ca. 59m² und eröffnet zusätzlichen Raum unter dem Dach. Im Souterrain führt eine weitere Terrasse nach außen, während der Vollkeller, teilweise wohnlich ausgebaut, mit ca. 176m² Nutzfläche im Bereich der Wohnungen eine beachtliche Reserve bereithält.

Zum Anwesen gehören eine Doppelgarage und ein Carport, ein praktischer Rahmen für mehrere Fahrzeuge, Geräte und Alltag. Der separate Gewerbeteil, bisher als Laden mit ca. 68m² angelegt, bringt eine seltene Mischung aus Wohnen und Arbeiten auf das Grundstück, ohne den privaten Charakter des Hauses aufzulösen. Zentralheizung, vorhandene Einbauküchen und die gewachsene Ausstattung bilden die Basis, auf der die nächste Eigentümergeneration aufbauen kann.

Der große Garten gibt dem Haus Luft und Abstand. Zugleich lassen sich auf dem Grundstück im Rahmen des B-Plans weitere Bauideen prüfen, insbesondere durch die Größe und die Aufteilung in vier Flurstücke von 844m², 674m², 263m² und 148m². So bleibt der Eindruck eines Hauses, das nicht alles vorgibt, aber sehr viel mitbringt: Fläche, Adresse, Eigenständigkeit und die Chance, aus einer soliden Substanz wieder ein Anwesen mit klarer Handschrift zu formen.

Das Haus wird im Bieterverfahren angeboten.
Das Bieterverfahren ist bis zum 06.08.2026 befristet, wir bitten Ihre Gebote bei uns schriftlich zu hinterlegen.

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Ausstattung und Details

- Grundstück aus vier Flurstücken (844m², 674m², 263m², 148m²)
- Vollkeller teilw. wohnlich ausgebaut
- Doppelgarage
- Carport
- Souterrain Terrasse
- Hauptterrasse EG Wohnung
- Dachterrasse / Freisitz OG Wohnung
- Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss ca. 59m²
- Gewerbeteil (ca. 68m² Laden)
- Drei Badezimmer
- Großzügiges Grundstück (mögl. Bauplätze)
- Bebauung nach B-Plan
- Außenjalousien
- Einbauküchen
- Kamin
- Teilw. Fußbodenheizung
- Wintergarten/Anbau
- Wohnen + Gewerbe möglich
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Wohnhaus
- Erdgeschosswohnung ca. 161m²
- Obergeschosswohnung ca. 96m²
- Nutzfläche der Wohnungen ca. 176m²

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Alles zum Standort

Buxtehude besticht als charmante und wachsende Märchenstadt in der Metropolregion Hamburg mit rund 40.000 Einwohnern durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die direkte Anbindung an das Hamburger S-Bahn-Netz macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die eine sichere und dennoch verkehrsgünstige Wohnlage suchen. Die stabile demografische Struktur und die familienfreundliche Atmosphäre schaffen eine verlässliche Grundlage für ein harmonisches Miteinander und eine nachhaltige Wertentwicklung von Wohneigentum.

Im südlichen Ortsteil Ottensen entfaltet sich ein besonders familienorientiertes Wohnumfeld, das durch seine ruhige, grüne Lage und die hochwertige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern besticht. Hier genießen Berufspendler und einkommensstarke Familien gleichermaßen die Vorzüge einer sicheren Nachbarschaft mit einer ausgeprägten Gemeinschaftsatmosphäre. Die exzellente Anbindung an Hamburg über die S-Bahn sowie die umfassende lokale Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreichen den hohen Lebensstandard und die Attraktivität dieses begehrten Stadtteils.

Für Familien bietet die Umgebung eine Fülle an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Vom Schulzentrum Süd Buxtehude, das in nur etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindergärten und Grundschulen in fußläufiger Entfernung, ist eine optimale Förderung der Kinder garantiert. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Hausarztpraxen, Apotheken und das Elbeklinikum hervorragend gewährleistet. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Feldern und Spielplätzen, sowie bei sportlichen Aktivitäten statt. Die fußläufig erreichbaren Buslinien, ermöglichen zudem eine flexible Mobilität im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE Gierke sind ebenfalls bequem in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Diese Kombination aus sicherer, grüner Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Ottensen in Buxtehude zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine zukunftssichere Investition legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26240012 - 21614 Buxtehude / Ottensen – Buxtehude

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann

Stemmanns Weg 4a, 21614 Buxtehude
Tel.: +49 4161 - 70 49 48 0
E-Mail: buxtehude@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com