Buxtehude

Großzügige Etagenwohnung mit zwei Balkonen

Objektnummer: 26240022



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

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

Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick

Objektnummer	26240022
Wohnfläche	ca. 90 m²
Etage	10
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	180.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	110 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.06.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

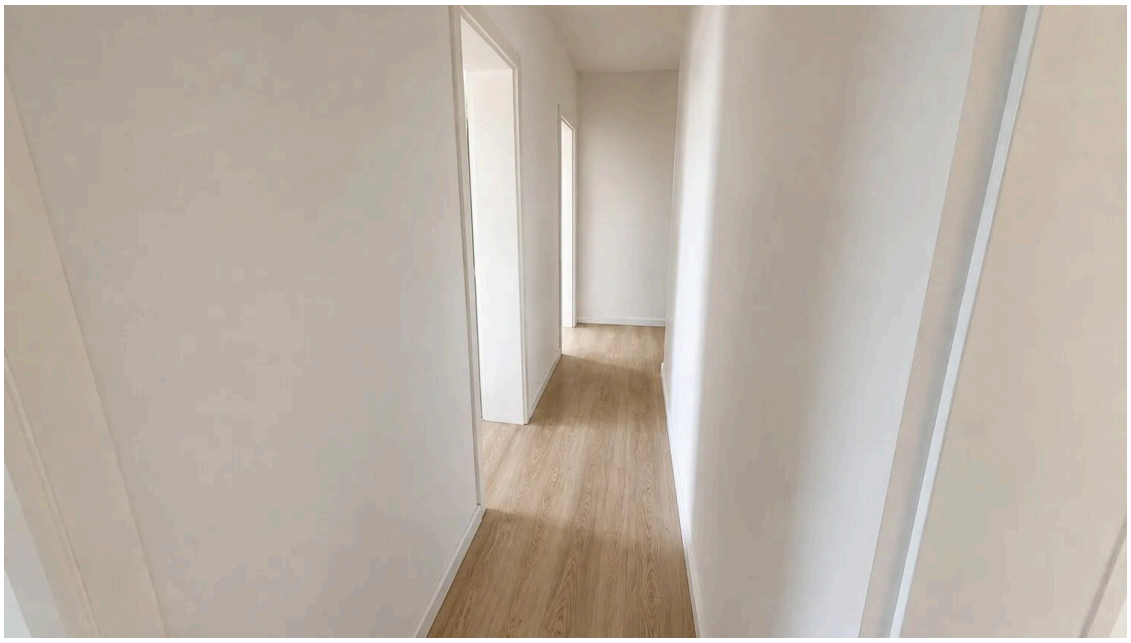
Die Immobilie





Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie

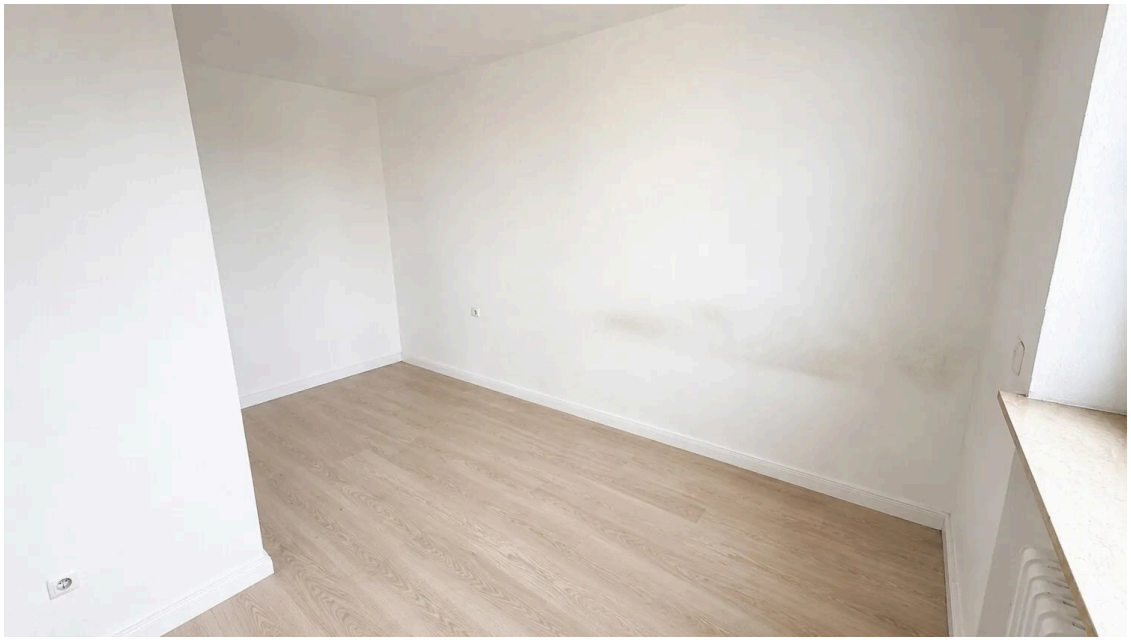




Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie





Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Die Immobilie



Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Ein erster Eindruck

Diese Etagenwohnung bietet auf rund 90 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot und eine praktische Aufteilung, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Die vorhandenen Räume lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestalten und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Durch die Fenster gelangt natürliches Tageslicht in die Wohnung. Zwei Balkone ergänzen die Wohnfläche um zusätzlichen Platz im Freien und bieten Raum für eine kleine Sitzgelegenheit oder Bepflanzung.
Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dadurch besteht für die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zu erneuern und entsprechend den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die vorhandene Raumaufteilung bietet hierfür eine gute Grundlage.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit Anbindung an die Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten und weitere wichtige Anlaufstellen sind von hier aus erreichbar.

Für Kapitalanleger ist eine mögliche monatliche Mieteinnahme von 1.188,00 € nach Jobcenter-Tabelle möglich. Dieser Betrag umfasst die Kaltmiete sowie die Betriebskosten; die Heizkosten sind nicht enthalten.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 977,65€ pro Monat, 153,24€ entfallen auf die Instandhaltungsrücklage und 442,93€ sind umlagefähig auf einen möglichen Mieter.

Insgesamt bietet die Wohnung auf rund 90 m² eine funktionale Raumaufteilung, zwei Balkone und die Möglichkeit zur individuellen Neugestaltung. Sie eignet sich insbesondere für Käufer, die bereit sind, Renovierungsarbeiten vorzunehmen und die Wohnung anschließend nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Ausstattung und Details

- 4 Zimmerwohnung
- Balkon vom Wohnzimmer
- Balkon von der Küche
- Einbauküche
- Wannenbad
- Kellerraum
- Wasch-und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Fahrstuhl

Objektnummer: 26240022 - 21614 Buxtehude

Alles zum Standort

Buxtehude besticht als charmantes Mittelzentrum in der Metropolregion Hamburg durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre. Die Stadt verbindet eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer sehr guten subjektiven Sicherheit, was sie zu einem begehrten Wohnort für Familien macht, die Wert auf ein harmonisches und sicheres Umfeld legen. Die exzellente Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitsbereich, sowie die direkte Anbindung an Hamburg über die S-Bahn und gut ausgebaute Straßen gewährleisten eine ideale Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. So bietet Buxtehude eine nachhaltige Lebensqualität, die Familien langfristig Geborgenheit und Perspektive schenkt.

Der familienfreundliche Charakter von Buxtehude zeigt sich besonders in seinem vielseitigen Angebot an Schulen, Kindertagesstätten und Freizeitmöglichkeiten, die fußläufig erreichbar sind. Die ruhigen Wohngebiete laden zu entspannten Nachmittagen im Grünen ein, während die Nähe zu Hamburg Pendlern eine stressfreie Mobilität ermöglicht. Familien profitieren hier von einer starken Gemeinschaft und einer Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit in den Mittelpunkt stellt – ein idealer Lebensmittelpunkt für Groß und Klein.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die Kindern und Jugendlichen eine umfassende Förderung bieten: Von der Kindertagesstätte Rotkäppchenweg, nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, über die Grundschule Am Rotkäppchenweg bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Halepaghen-Schule, die in sieben Minuten zu erreichen sind. Auch für junge Erwachsene stehen mit der Hochschule 21 und dem IBB attraktive Bildungsangebote zur Verfügung, die in rund 15 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte- und Zahnarztpraxen sowie Apotheken in einem Radius von zehn bis zwölf Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet. Das nahegelegene Elbe Klinikum ist in etwa einer halben Stunde erreichbar und rundet das Gesundheitsangebot ab.

Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze wie der Spielplatz Andersenstraße und Schilfweg, die in drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten und der idyllische Stadtpark, nur neun Minuten entfernt, ideale Rückzugsorte für Familien. Kulturelle Highlights wie die Kleine Fleth-Philharmonie und das City Kino laden zu gemeinsamen Erlebnissen ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und Rewe sind in fünf Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen einen entspannten Alltag.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in zwei bis sieben Minuten Fußweg sowie dem S-Bahnhof Buxtehude,

der in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind nicht nur Hamburg und umliegende Regionen schnell erreichbar, sondern auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese Kombination aus sicherer, familienorientierter Infrastruktur, naturnaher Erholung und exzellenter Verkehrsanbindung macht Buxtehude zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26240022 - 21614 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: 26240022 - 21614 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