

Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Altländer Str. 10
21614 Buxtehude**

Objekt:	vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre
Wohnfläche:	Ca. 53 m ²
Nutzfläche:	Ca. 10 m ² - Kellerraum
Baujahr:	1964/1966
Grundstück:	Erbbaurechtsgrundstück → Der jährliche Erbbauzins beträgt zurzeit ca. € 98 → Restlaufzeit 41 Jahre
Lage/Infrastruktur:	Zentrale Wohnlage in Altstadtnähe. Über 40.000 Einwohner zählt die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade an der Este. Durch den S-Bahn-Anschluss ist man hier ein ganzes Stück näher an Hamburg herangerückt. Zusätzlich besteht mit der EVB eine direkte Bahnverbindung zwischen Bremerhaven – Bremervörde und Buxtehude. Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 1 Hamburg-Bremen-Ruhrgebiet (Rade und Sittensen) und A 7 Hamburg-Hannover-Süddeutschland (HH-Heimfeld) sind in etwa 15 bzw. 30 Minuten erreichbar. Buxtehude bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und noch ein wenig mehr sowie diverse Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus. Die Stadt zeichnet sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit aus. Von rund 20 Kindergärten bis zum Gymnasium ist alles vorhanden. Sehenswert ist die historische Altstadt mit vielen Geschäften und dem Stadthafen. Umgeben von Wiesen und dem Neukloster Forst hat Buxtehude selbst viel Grün zu bieten. Und wem das nicht reicht: Ins Alte Land mit seinen Obstplantagen oder an die Elbe ist es wirklich nur ein Katzensprung!
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 210/mtl. - laut Wohngeldabrechnung 2021 (davon sind ca. EUR 152 umlagefähig auf den Mieter)
Instandhaltungsrücklage:	Ca. EUR 1.160.000 per 31.12.2021
Kaufpreis:	EUR 92.500,00
Kaufnebenkosten:	Die Gesamtcourtage in Höhe von 7,14 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (3,57 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Ausstattungen:

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- Wohnungsflur mit PVC-Fußboden
- Garderobenplatz vorhanden
- ein Abstellraum in der Wohnung
- Küche mit einfacher/alter Einbauküche in L-Form
- Wohn-/Esszimmer mit PVC-Fußboden, Balkonausgang sowie TV- und Telefon-Anschluss
- überdachter Süd-Balkon
- einfaches Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Schlafzimmer mit PVC-Fußboden
- Kunststofffenster
- weiße/alte Innentüren
- ein eigener Kellerraum
- Wasch- und Fahrradkeller (Gemeinschaftsräume)
- Fernwärmeheizung
- Kabelfernsehen

Anmerkungen:

- die Wohnung befindet sich in einem einfachen, aber gepflegten Zustand
- Hausmeisterservice für die Gartenpflege, den Winterdienst und die Treppenhausreinigung
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 193,07 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1964/1966, Energieeffizienzklasse F

Besonderheiten:

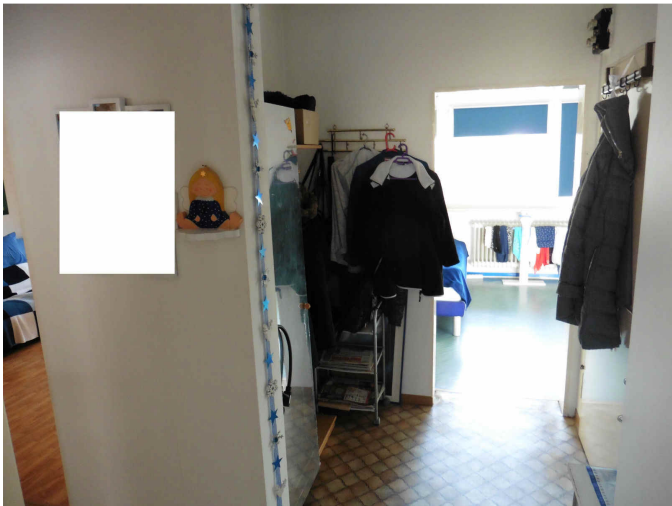
- die Wohnung ist seit über 40 Jahren vermietet. Nettomieteinnahme p. a. € 3.600,00.
- Des Weiteren wurde eine Kautions in Höhe von € 511,29 hinterlegt.
- die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück



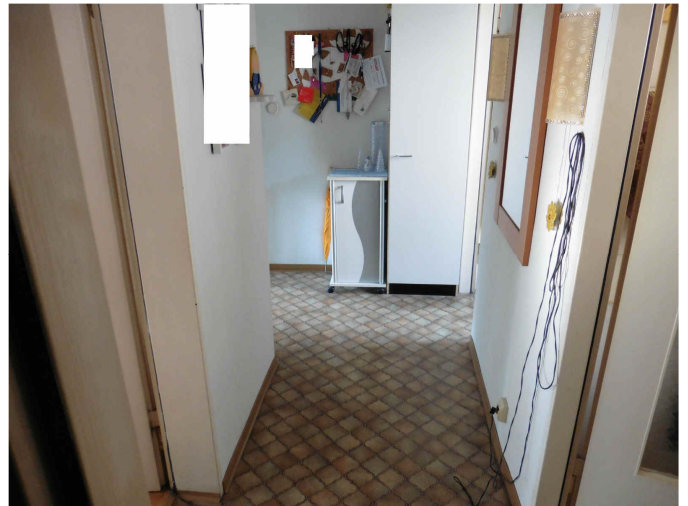
Ansicht



Wohnungsflur



Wohnungsflur



Wohnungsflur



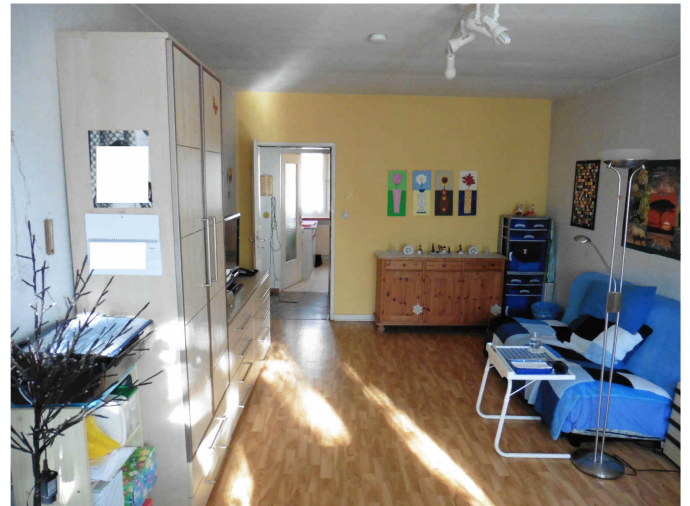
Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



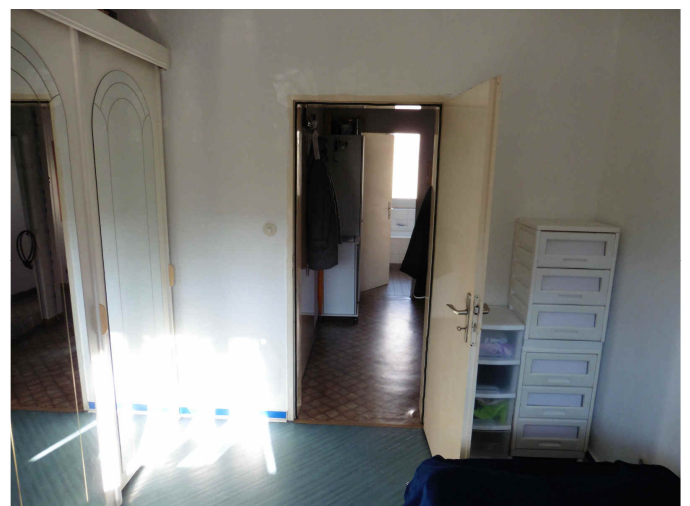
Balkon



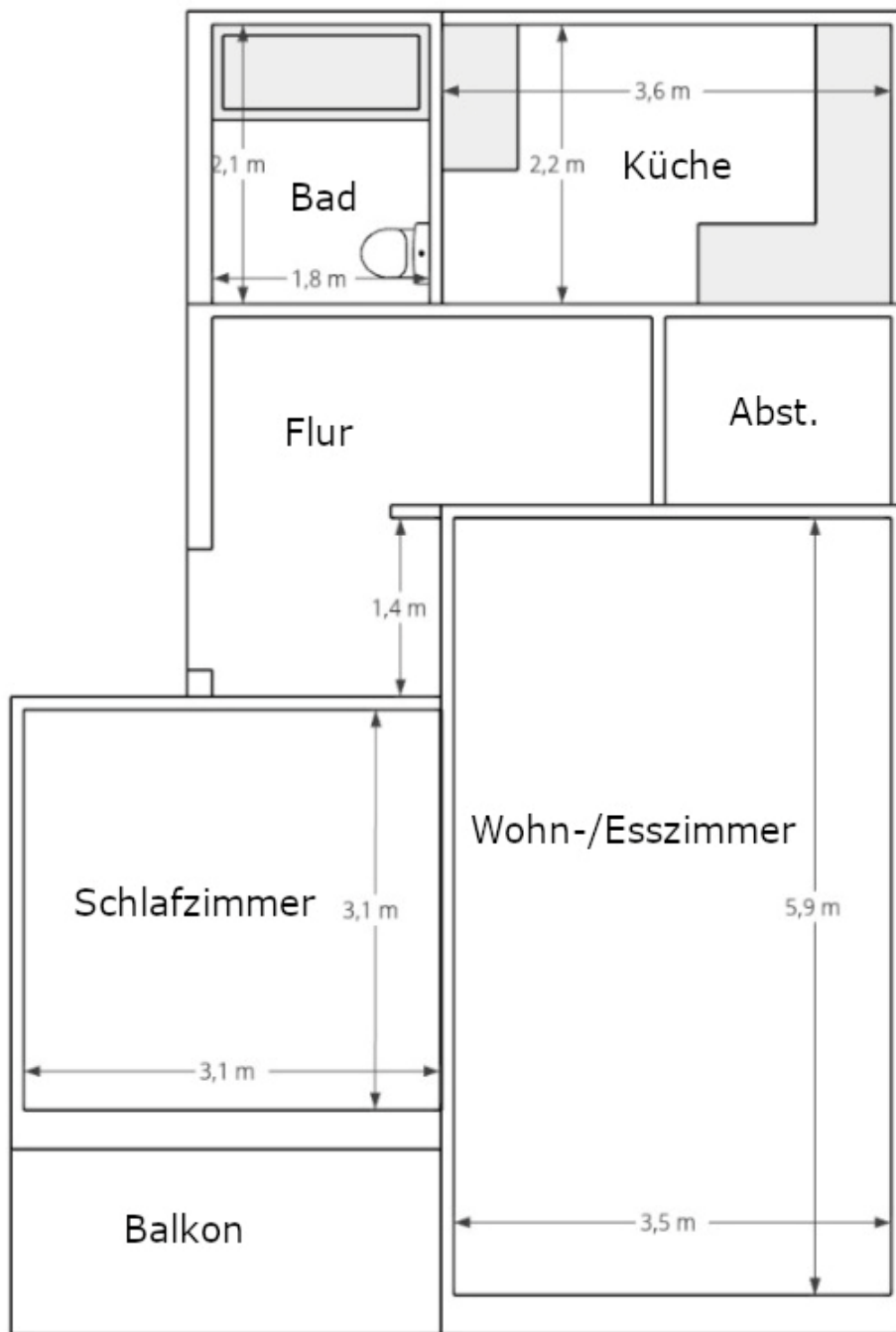
Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnungs-Grundriss

- kein Original-Grundriss

Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer, Behörden, Banken und anderen Dritten zur Verfügung gestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.