



**EHRICHS & MARTENS**  
Immobilien- und Finanzmakler

## Charmantes Ein- bzw. Zweifamilienhaus



**Elbuferstraße 10**  
**21522 Hohnstorf/Elbe**



## Daten im Überblick

Baujahr circa	1849
Objektzustand	gut
Qualität der Ausstattung	gut
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Preis	<b>249.000,00 Euro</b>
Käuferprovision	Vom Käufer auf den beurkundeten Kaufpreis ist eine Provision für den Makler in Höhe von 2,975 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19% zu zahlen.
Wohnfläche circa	110 m <sup>2</sup>
Etagenzahl	1
Zimmer	4
Anzahl der Badezimmer	3
Keller vorhanden	Teilkeller
Garten-/mitbenutzung	ja
Balkon/Terrasse	ja
Carport	1
Stellplatz	1



Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	15.01.2020
Gültig bis	14.01.2030
Endenergiebedarf	192,10
Heizungsart	Zentral
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr der Heizung	2014

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	3 Minuten
Fahrzeit nächste Autobahn	20 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	10 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	75 Minuten

## Beschreibung

Das zum Verkauf stehenden Haus wurde ursprünglich circa 1849 erbaut und ist in den letzten Jahren umfassend saniert und modernisiert worden. Unter anderem wurde die Wärmedämmung durch den Einbau neuer Fenster und das Vormauern einer Porenbetonwand von Innen deutlich verbessert.

Die Gasheizung wurde 2014 erneuert.

Derzeit teilt sich das Haus in 2 etwa gleichgroße Wohneinheiten mit jeweils 2 Zimmern, Duschbad und Küche auf. Im Erdgeschoss steht ein weiteres Wannenbad und im Obergeschoss zwei kleine Zimmer zur Verfügung die bis jetzt nicht berücksichtigt sind.

Dadurch ist auch eine Nutzung als Einfamilienhaus oder aber auch mit einer 3. Wohneinheit denkbar.

Das Haus wird frei übergeben. Bei einer Neuvermietung würden wir derzeit von einer neuen Nett jahresmiete von circa 12.000,00 ausgehen.

## Details/Highlights

- Einbauküche
- Moderne Duscbäder
- weiteres Wannenbad
- bereits verbesserte Wärmedämmung

## Lage

In einem Ortsteil von Hohnstorf an der Elbe liegt dieses Ein- bzw. Zweifamilienhaus ein Stück nach hinten versetzt an der Landesstraße nach Bleckede. Felder und Wiesen sind nicht weit und bis zur Elbe sind es etwa 750 m. Hohnstorf ist eine aufstrebende Gemeinde im Kreis Lüneburg und hat mittlerweile etwas mehr als 2000 Einwohner.

Neben der Kita und der Grundschule befinden sich auch Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke sowie ein Arzt und Zahnarzt im Ort.

Die weiterführenden Schulen befinden sich im nahen Scharnebeck oder Bleckede.

Die Anbindung nach Hamburg ist durch den Anschluss an den HVV bzw. die Autobahnen A 25/A24 oder A39 gut gegeben. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 50-60 Minuten zu erreichen. knapp über 200.000 Einwohner ist Rostock nicht nur die größte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern, sondern auch das wirtschaftliche Zentrum.

## Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

## Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.



## Bilder





**EHRICHS & MARTENS**  
Immobilien- und Finanzmakler







