

Eigennutzung oder Kapitalanlage Erdgeschoß mit 2 Wohneinheiten in Hohnstorf/Elbe



21522 Hohnstorf/Elbe

Daten im Überblick

Baujahr circa	1953
Objektzustand	gut
Qualität der Ausstattung	gut
Verfügbar ab	sofort
Preis	149.000,00 Euro
Käuferprovision	3,57 % incl. 19% Mehrwertsteuer auf den im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis
Grundstücksfläche circa	500 m ²
Wohnfläche circa	102 m ²
Etagenzahl	1
Zimmer	4
Anzahl der Badezimmer	2
Keller vorhanden	Ja
Gäste-WC	keins
Garten-/mitbenutzung	ja
Balkon/Terrasse	ja
Stellplatz Anzahl und Typ	1 x Carport und 1 x Stellplatz

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	24.11.2025
Gültig bis	23.11.2035
Endenergiebedarf	328,80 KWh/(m ² *a)
Heizungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr der Heizung	2021

Weg zum Bahnhof mit dem Rad:	15 Minuten
Fahrzeit nach Lüneburg:	25 Minuten
Fahrzeit nach Hamburg:	50 Minuten

Beschreibung

Dieses schöne Erdgeschoß mit 2 Wohneinheiten liegt in zentraler Lage von Hohnstorf an der Elbe.

In der größeren Einheit wurde unter anderem die Heizung, Küche Bad, Fenster sowie Böden und Wände erneuert. Die Einliegerwohnung befindet sich auch in einem guten Zustand und ist derzeit an eine alleinstehende Frau vermietet.

Lassen sie sich überraschen.

Der Eingangsbereich der ersten Wohnung ist großzügig gestaltet und der Flur schön breit.

Vom Flur gelangen sie gleich links in einen großzügigen Abstellraum, wo sich auch die Gasheizung (Baujahr 2021) befindet. Hier ist auch Platz für Waschmaschine und Trockner. Rechts befindet sich das vollständig

modernisierte Duschbad, danach direkt die tolle, weiße Einbauküche.
Geradeaus befindet sich das Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten.

Vom Flur erreichen sie zudem den Kellerabgang, das Schlafzimmer und einen weiteren Raum, der als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Diese Wohnung ist zurzeit nicht bewohnt und könnte eigengenutzt oder neu vermietet werden.

Die zweite Wohnung hat einen separaten Eingang, eine große Terrasse und einen Gartenanteil. Diese ist zurzeit vermietet. Die Wohnfläche von rund 30 qm verteilt sich auf einen kleinen Flur, ein Duschbad, ein kleines Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer, in dem sich auf die Küche befindet.

Das gesamte Obergeschoß gehört nicht zum Angebot. Dieses ist separat und hat einen anderen Eigentümer.

Das ganze Haus befindet sich auf einen 1008qm großen Erbbaugrundstück mit einem niedrigen Erbbauzins und ist auf jeweils 1/2 geteilt, was die Belastung auch noch schmälert. Aktuell beträgt die jährliche Zahlung für die Hälfte € 223,93 und der Vertrag läuft noch bis zum 08.05.2052.

Details/Highlights

- Sofort verfügbar
- umfangreich modernisiert
- neuwertiges Badezimmer mit Dusche
- tolle separate Einbauküche
- sehr nett angelegter Garten
- Hohe Rendite möglich

Lage

Im „alten“ Ortskern von Hohnstorf an der Elbe liegt dieses Erdgeschoß.

Felder und Wiesen sind nicht weit und bis zur Elbe sind es etwa 500 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.

Besichtigungstermine

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

Bitte rufen Sie uns unter 04139–695012 an für Ihren individuellen Termin.

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 beigelegten Grundrisszeichnungen (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



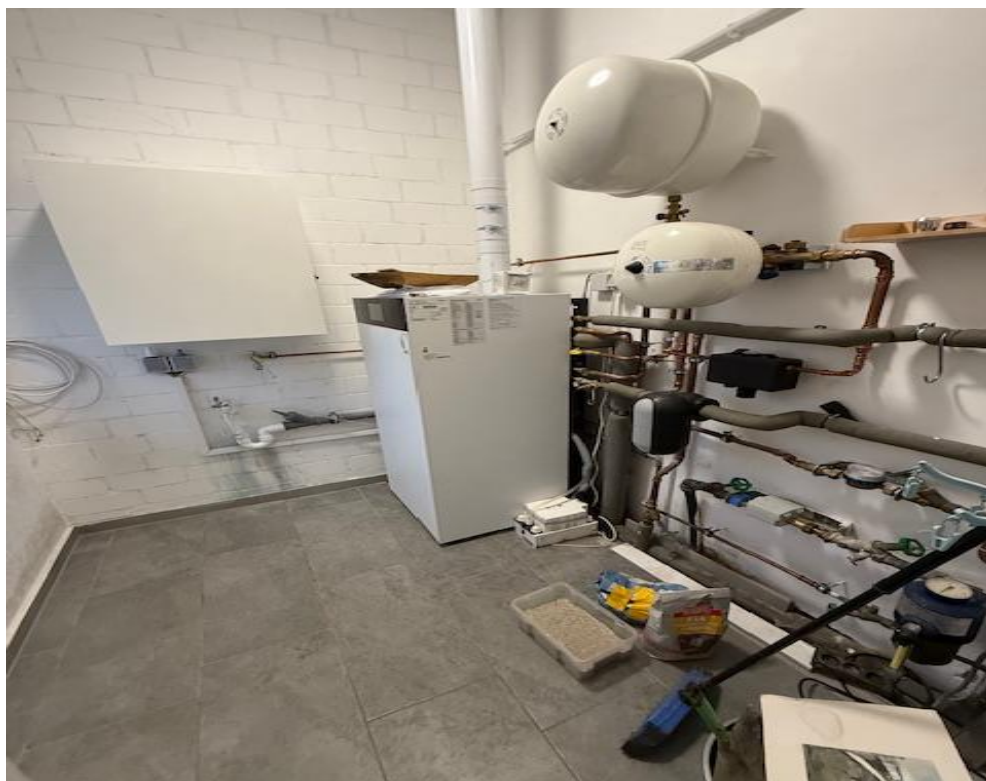
Gartenansicht



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler



Wohnzimmer Hauptwohnung



Technikraum



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler



Küche Hauptwohnung



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler



Duschbad Hauptwohnung



EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler



Wohnen/Küche Einliegerwohnung



Duschbad Einliegerwohnung