EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

# Großzügiges Endreihenhaus in zentraler Lage



Adresse auf Anfrage, 21481 Lauenburg/Elbe

EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| Baujahr circa | 1978 |
| Objektzustand | gepflegt |
| Qualität der Ausstattung | gut |
| Verfügbar ab | sofort |

| | |
|---|---|
| Preis | **275.000,00 Euro** |
| 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. |

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche circa | 409 m² |
| Wohnfläche circa | 116 m² |
| Etagenzahl | Erd- und Dachgeschoss |
| Zimmer | 3 |
| Anzahl der Badezimmer | 1 |
| Gäste-WC | 1 |
| Keller vorhanden | nein |
| Garten | ja |
| Balkon/Terrasse | ja |
| Stellplatz Anzahl und Typ | 1x Garage 1x Stellplatz |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Gebäudetyp | Wohngebäude |
| Erstellungsdatum | 11.07.2025 |
| Gültig bis | 10.07.2035 |
| Endenergiebedarf | 206,14 kWh/(m²*a) |
| Heizungsart | Gas |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | G |
| Baujahr der Heizung | 1998 |

| | |
|---|---|
| Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln | 3 Minuten |
| Fahrzeit nächste Autobahn | 10 Minuten |
| Fahrzeit nächster Bahnhof | 15 Minuten |
| Fahrzeit nächster Flughafen | 80 Minuten |

# Beschreibung

Es erwarten Sie helle und lichtdurchflutete Räume sowie ein familiengerechter Grundriss in zentraler Lage von Lauenburg.

Das Haus liegt sehr ruhig am Ende einer Sackgasse.

Lassen Sie sich von der Größe der Räume und der Lage überraschen und genießen Sie die Sommertage in Ihrem neuen Garten mit einer wunderschönen Sonnenterasse.

Die Haustür hinter sich gelassen, gelangt man vom Flur in das großzügige Wohn-/Esszimmer, von dem sie auch direkten Zugang zur Terrasse haben. Links vom Flur geht es in die abgeschlossene Küche. Rechts befindet sich das Gäste-WC und über die Treppe erreichen sie sowohl den Vollkeller als auch das Obergeschoß. Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Räume, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro anbieten. Darüber hinaus gibt es Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne.

Der großzügige Dachboden lässt sich gut zu einem weiteren Zimmer ausbauen. Diese Maßnahme wurden bei Nachbarhäusern schon durchgeführt. Im Vollkeller steht Ihnen weiteren Raum zur Verfügung.

Der Garten und die Außenanlagen sind pflegeleicht angelegt und es befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz davor.

# Lage

Unser Haus liegt in der Gemeinde Lauenburg an der Elbe in einer nur wenig befahrenen Seitenstraße (Sackgasse). Das Haus liegt stadtnah in einem reinen Wohngebiet. Zahlreiche Angebote aus Sport, Freizeit (z.B. Freiwillige Feuerwehr oder Schützenverein) und Kultur für Menschen jeden Alters machen das Leben hier lebenswert. In der unmittelbaren Nähe befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Die weiterführende Schule, weitere Freizeitmöglichkeiten (z.B. Freibad), Sportvereine und gute Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung

mit dem Auto benötigen Sie nur rund 50-60 Minuten in die Hamburger Innenstadt und selbst mit Bus oder Bahn (zum günstigen HVV Tarif) dauert es nicht wesentlich länger.

# Details/Highlights

- Südliche Ausrichtung mit Doppelhauscharakter
- zeitnahe Übergabe möglich
- Glasfaser vor der Haustür
- Parkraum für 2 Autos
- Innenstadt nah

# 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 Grundrissskizzen (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

Garten



Eingang



Bad im Obergeschoss



Einrichtungsbeispiel Badezimmer (KI generiert)



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer (KI generiert)



Küche



Einrichtungsbeispiel Küche (KI generiert)



Schlafzimmer Obergeschoss



Einrichtungsbeispiel Schlafzimmer (KI generiert)



Zimmer Obergeschoss



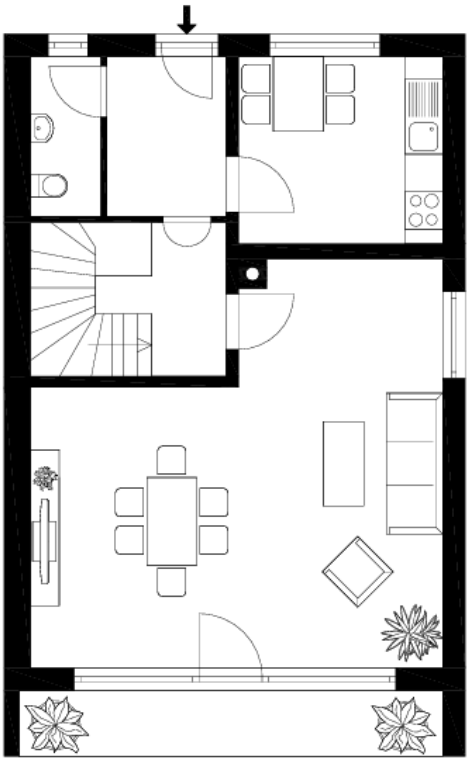
Dachboden ausbaubar



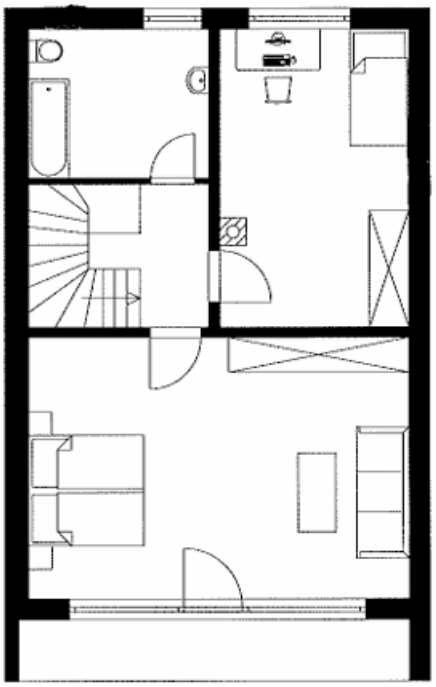
Einrichtungsbeispiel Dachgeschoss (KI generiert)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller

