



**EHRICHS & MARTENS**  
Immobilien- und Finanzmakler



## Großes Ein- bzw Zweifamilienhaus

Ortsteil 19253 Boizenburg



## Daten im Überblick

Baujahr circa	1861
Objektzustand	Teilmodernisiert
Qualität der Ausstattung	gut
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Preis	<b>399.000,00 Euro</b>
Käuferprovision	Vom Käufer auf den beurkundeten Kaufpreis ist eine Provision für den Makler in Höhe von 3,00 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, mithin 3,57% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.
Grundstücksfläche circa	2072 m <sup>2</sup>
Wohnfläche circa	237 m <sup>2</sup>
Etagenzahl	Erdgeschoss
Zimmer	11
Anzahl der Badezimmer	2
Keller vorhanden	nein
Gäste-WC	ja 2x
Garten	ja
Balkon/Terrasse	ja
Stellplatz Anzahl und Typ	Carport für 3 Fahrzeuge



Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	08.03.2023
Gültig bis	07.03.2033
Endenergiebedarf	111,7
Heizungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr der Heizung	2009

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	10 Minuten
Fahrzeit nächste Autobahn	15 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	47 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	70 Minuten

## Beschreibung

Dieses große Haus wurde 1861 als Büdnererei erbaut und ab 2007 umfassend modernisiert. Unter anderem wurde die Fassade, die Gasheizung, alle Fenster sowie die Haustüren und zuletzt, erst in 2021, das komplette Dach erneuert.

Es erwartet Sie ein großzügiger Grundriss sowie helle Räume.

Das Haus ist sehr gut für eine große Familie, zwei Familien oder aber auch generationsübergreifendes Wohnen geeignet.

Der Umsetzung Ihrer Vorstellungen und Bedürfnisse sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Der Grundriss stellt eine gelungene Verbindung zwischen historischer Bausubstanz und den modernen Ansprüchen an ein Familienheim dar. Das große Wohnzimmer mit dem angrenzenden Wintergarten mit Zugang zur Terrasse eignet sich hervorragend als Ruhezone für die ganze Familie. Das moderne Duschbad sowie die 2 vorhandenen Gäste-WCs und die weiteren 4 Zimmer im Erdgeschoss runden das Angebot ab.

Im Dachgeschoß findet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit vielen Fenstern, einem Balkon und Blick in den Garten. Neben drei weiteren Räumen verfügt das Dachgeschoss noch über eine kleine Küche und ein kleines Wannenbad.

Mit wenig Aufwand lässt sich das Dachgeschoss zur eigenständigen, abgeschlossenen Wohneinheit abtrennen.

Aufgrund der umfangreichen Sanierung Mitte bis Ende der 2000/2010er Jahre weist das Objekt keinen akuten Sanierungsbedarf auf. Wie beschrieben, wurden die grundlegenden und teuren Maßnahmen erledigt. Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind allerdings notwendig. Das Küchenmobiliar stammt ebenfalls aus den 1990iger Jahren und ist in einem entsprechend gebrauchten Zustand. Zudem weist das Objekt einige Gebrauchsspuren auf, die einige kleinere Reparaturen erforderlich machen. Sind diese durchgeführt, erstrahlt das Objekt in neuem Glanz.



## Details/Highlights

- viel Platz
- Wintergarten
- Gasheizung aus Baujahr 2009
- neues Dach in 2021
- gute Energieklasse laut Energieausweis
- Carport für 3 Fahrzeuge
- ruhig gelegen, etwas außerhalb von Boizenburg
- schnelle Übergabe nach Absprache möglich
- zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten
- großes Grundstück
- Nebengebäude zur mannigfaltigen Nutzung
- auch für Kapitalanleger/Vermietung geeignet

## Lage

Die Gemeinde Boizenburg mit ihren gut 10000 Einwohnern ist ein Bilderbuchkleinstadt. Für den täglichen Bedarf ist ausreichend gesorgt., Neben Lebensmittelgeschäften, Ärzten, Apotheken, Kindergarten, Grund- und weiterführender Schule gibt es sogar noch ein kleines Krankenhaus und ein Kino.

Boizenburg/Elbe ist die westlichste Stadt Mecklenburgs, gelegen am Dreiländereck mit Niedersachsen und Schleswig-Holstein und im UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern.

Unser Objekt liegt ruhig in einem Ortsteil, Wiesen und Wald direkt vor der Tür.

### Zentrale Lage

Bis zur Stadtgrenze der Hansestadt Hamburg über die B5 sind es gut 35 km, ins Zentrum 60 km. Die Autobahn 24 erreichen Sie in rund 15 km. Die Zugverbindungen auf der Strecke Hamburg-Berlin sind ideal und der Hamburger Hauptbahnhof ist in 47 Minuten und der Berliner Hauptbahnhof in rund 2 Stunden zu erreichen.

## 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 Finanzierungsberatung. 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 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



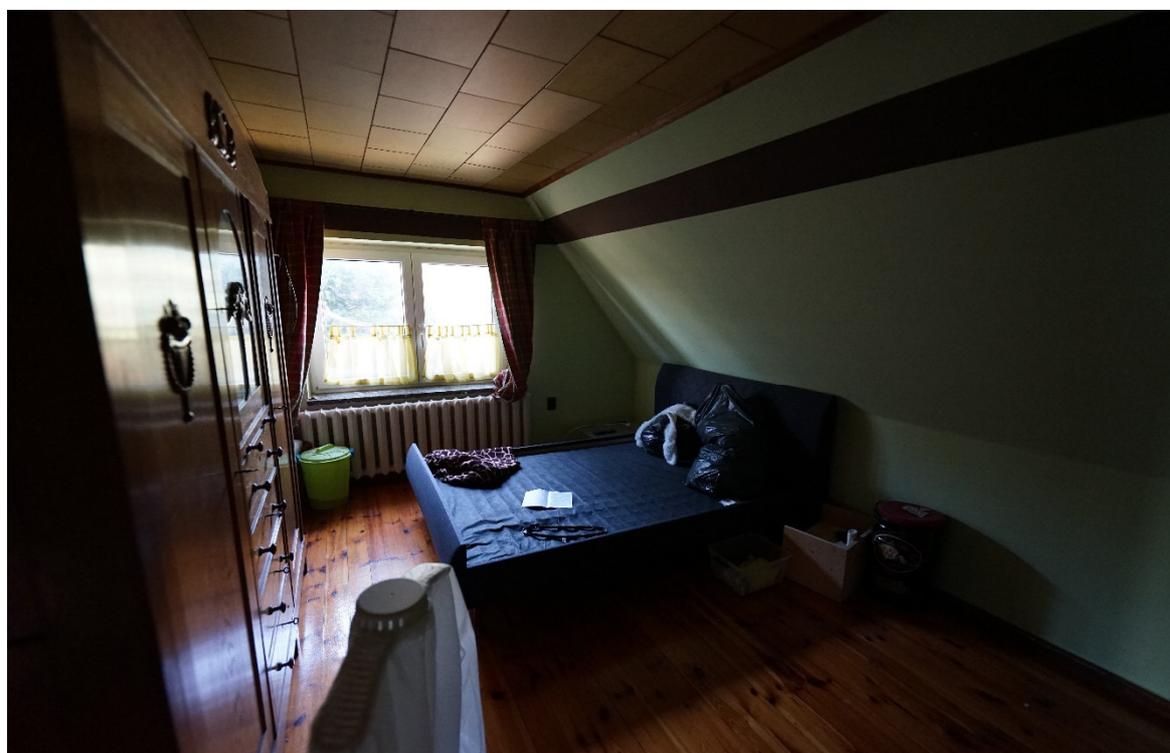
Wohnzimmer



Küche



Zimmer



Zimmer



Bad EG



Bad OG



Wohnzimmer oben



Gäste WC



Außenansicht



Außenansicht Seite



Ausblick