



## Großes Ein- bzw Zweifamilienhaus

**399.000 €**      237 m<sup>2</sup>      11      2.072 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis      Wohnfläche ca.      Zimmer      Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**  
**19258 Boizenburg/Elbe (Heide)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/29yk955> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**399.000 €**

### Provision für Käufer

3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis

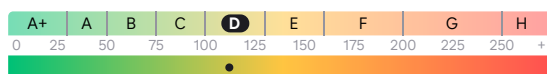
## Lage

### Das Haus

Kategorie	Geschosse	Baujahr
Einfamilienhaus	1 Geschoss	1861
Bezug	Derzeitige Nutzung	
1861	frei	

- ✓ nicht unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Terrasse, Garten, Wintergarten
- ✓ 3 Stellplätze: Carport
- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC, Bad/WC getrennt
- ✓ Böden: Fliesenboden, Parkett, Teppichboden
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Wasch-Trockenraum

## Energie & Heizung



Energieausweistyp  
Bedarfsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
2009

Wesentliche Energieträger  
Gasheizung

Gültigkeit  
08.03.2023 bis 07.03.2033

Effizienzklasse  
D

Endenergiebedarf  
111,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Weitere Energiedaten

Energieträger  
Gas

Heizungsart  
Zentralheizung

## Details

### Weitere Informationen

Ihr neues Familienhaus

Dieses große Haus wurde 1861 als Bäckerei 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.

Großzügige Raumaufteilung

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.

#### Renovierungsbedarf

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.

#### Beliebtes Boizenburg

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.

#### 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.

#### Highlights

- viel Platz
- Wintergarten
- Gasheizung aus Baujahr 2009
- neues Dach in 2021
- gute Energieklasse laut Energieausweis
- großes 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

#### Besichtigungstermine

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

#### Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 25-jährige Erfahrung für eine individuelle Finanzierungsberatung.

Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit.

Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie 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.

Stichworte

Sonstiges/Wohnen: Einliegerwohnung, Hobbyraum

## Anbieter der Immobilie



### Ehrichs & Martens GbR - Immobilien- und Finanzmakler

Basedowsweg 2 a,  
21522 Hohnstorf an der Elbe



Herr Michael Ehrichs & Thomas J. Martens  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 04139/695012

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/29yk955> →

## Alle Bilder



Aussenansicht 4



Aussenansicht 1



Aussenansicht 2



Bad Erdgeschoss 1



Bad Obergeschoss



Bad Erdgeschoss 2





Gäste-WC 1



Gäste-Wc 2



Wohnzimmer



Gartenblick