EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler



Lauenburg – An der Elbe

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung!

Anschrift:	Adresse auf Anfrage,
	21481 Lauenburg
Objektart:	Ein-/Zweifamilienhaus
Vermarktung:	Kauf
Wohnfläche:	ca. 265 m²
Nutzfläche:	ca. 50 m²
Zimmer:	6
Grundstück:	ca. 734 m²
Kaufpreis:	549.000 €
Provision:	2,975 inkl. gesetzl. MwSt.

Kontakt
Ehrichs & Martens GbR
Basedowsweg 2a | 21522 Hohnstorf

T (04139) 695012

info@imfimakler.de

www.immobilien-finanzmakler.de

EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

Beschreibung

Die durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für unterschiedlichste Lebenssituationen. Durch die Hanglage erstreckt sich die Immobilie über mehrere, geschickt angelegte Ebenen, die Wohnen und Leben auf besondere Weise miteinander verbinden.

Im Untergeschoss befindet sich eine gut vermietete Einliegerwohnung mit 2,5 Zimmern, einem Badezimmer, einer Einbauküche sowie einer großzügigen Terrasse. Ergänzt wird diese durch eine eigene Garage und einen separaten Gartenanteil – ideal als attraktive Mieteinnahme oder für Mehrgenerationenwohnen.

Über die Treppe gelangen Sie in die Hauptwohnung im Obergeschoss. Das Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses und ist komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet. Hier erwarten Sie eine offene Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel nutzen lässt. Das modernisierte Duschbad rundet diese Ebene harmonisch ab. Direkt an die Küche schließt ein kleiner Balkon an. Der perfekte Ort, um den Tag bei den ersten Sonnenstrahlen mit einem Frühstück im Freien zu beginnen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige und uneinsehbare Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, wo sich zurzeit auch ein Pool befindet.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinderzimmer eignen. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernes Gäste-WC sowie einen weiteren Balkon, von dem aus Sie die herrliche Aussicht genießen können. Abgerundet wird das Angebot durch eine zweite Garage, die der oberen Wohneinheit zugeordnet ist und über einen großzügigen Hobbyraum verfügt. Ideal für Handwerker, Sportbegeisterte oder zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als modernes und gepflegtes Zuhause mit einer großzügigen Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer traumhaften Aussicht. Ein Ort, an dem sich Wohnen und Wohlfühlen perfekt miteinander verbinden.

Details/Highlights

- Familienfreundliche Aufteilung
- Ruhige Lage mit Aussicht
- Wenige Gehminuten zum Bahnhof und zur Elbe
- Fußbodenheizung im Wohn- Esszimmer

Verkehrsanbindung

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln	5 Minuten
Fahrzeit nächste Autobahn	15 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	5 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	60 Minuten

Auf einem Blick

Objektart:	Ein-/Zweifamilienhaus
Anschrift:	Adresse auf Anfrage 21481 Lauenburg/ Elbe
Kaufpreis:	549.000 €
Provision:	2,975 %
Baujahr:	1977
Wohnfläche:	Ca. 265 m²
Nutzfläche	Ca. 50 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Gäste-WC:	1
Etagenanzahl:	3
Garten:	Ja
Terrasse:	Ja
Balkon:	Ja 2x
Keller:	Nein
Ausstattung:	Gut
Zustand:	Gepflegt
Grundstück:	Ca. 734 m²
Stellplätze	4
Heizung:	Heizöl
Glasfaser:	Nein
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Courtagepassus:

Ich/wir bestätige/n die Provisions-vereinbarung für den Fall, dass ich/wir diese Immobilie durch einen notariellen Kaufvertrag erwerbe/n, und werde/n an die Firma Ehrichs Martens GbR Immobilien eine Provision in Höhe von 2,975 % inkl. gesetzl. MwSt., fällig bei Beurkundung des notariellen Kaufvertrages, bezahle/n. Die Firma Ehrichs & Martens GbR hat einen provisions pflichtigen Maklervertrag auch mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB).

EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler

Lage

Dieses schmucke freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und der Innenstadt entfernt. Lauenburg bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Neben Kitas, der Grundschule auch alle weiterführenden Schulen. Diverse Freizeitaktivitäten, die ortsansässigen Sportvereine und eine Lage unweit der Elbe und des Kanals machen das Leben in Lauenburg liebenswert. Über die B5 oder die A 24 erreichen sie Hamburgs Innenstadt in etwa 60 Minuten. Die Bahn verbindet Lauenburg mit Büchen Lüneburg und Hamburg.

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.

Rechtshinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage-, bzw. Schadenersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Energieausweis: Bedarfsausweis

Heizungsart: Ölzentral

Befeuerung / Energieträger: Heizöl

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 233,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr Wärmeerzeuger: 1998

Erstellung: 24.04.2025

Gültigkeit: 23.05.2035

EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler





EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler







EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler









EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler






get naked
Relax







EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler





EHRICHS & MARTENS
Immobilien- und Finanzmakler





