



“HEINRICH”

EINFAMILIENHAUS MIT
EINLIEGERWOHNUNG UND WOHNKELLER
IN ZENTRUMSNAHER LAGE



21244 Buchholz in der Nordheide



1001 m²
Grundstück ca.



243 m²
Wohnfläche ca.

10
Zimmeranzahl

799.000,00 €
Kaufpreis

2,38%
Käuferprovision

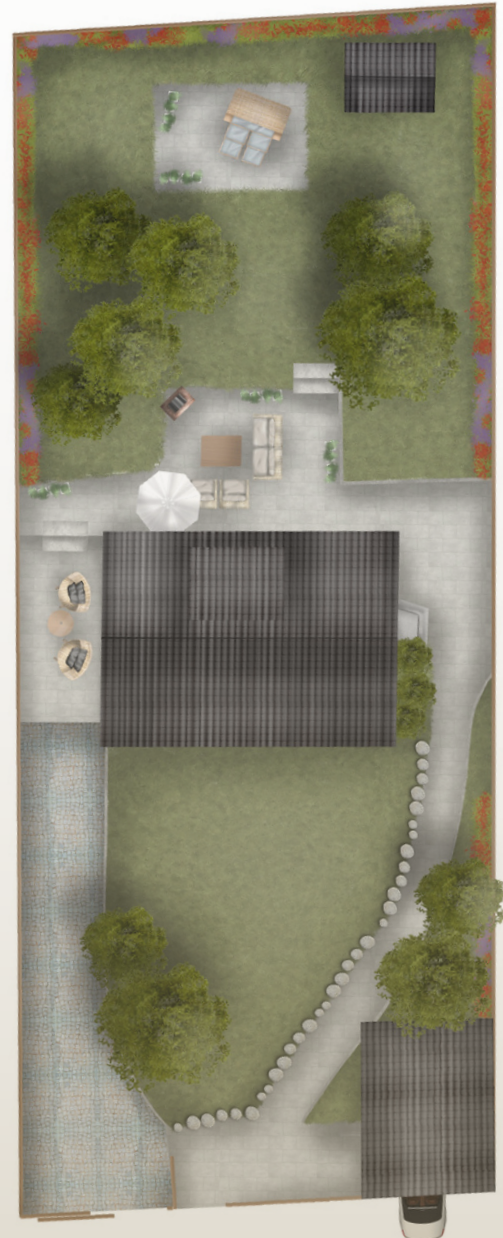
DIE DATEN

DETAILS/FAKTEN ZUR IMMOBILIE

Typ	EFH m. Einliegerwohnung
Wohnfläche	ca. 248 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1.001 m ²
Zimmeranzahl	10
Badezimmer	3
Gäste-WC	Ja
Garage / Stellplatz	1 x Garage / 2 x Carport
Baujahr	1972
Immobilienzustand	Gepflegt
Ausstattung	Normal
Etagenanzahl	3
Bezugsfrei ab	nach Absprache
Kaufpreis	799.000,00 €
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt.

BESONDERHEITEN

- 3 Terrassen
- Garage & Carport
- Sauna
- Wohnkeller, zuvor als Büroeinheit genutzt
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Außenkamin
- Dachterrasse in Westausrichtung, Zugang vom Wohnzimmer
- Badezimmer auf jeder Etage, mit Wanne oder Dusche



Grundriss des Grundstücks



DIE IMMOBILIE

OBJEKTbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige Immobilie bietet auf 248 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, Platz für eine Familie mit mehr als einer Generation. Mit 10 Zimmern, 3 Bädern und einer Einliegerwohnung bietet sie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder als Einfamilienhaus mit vermieteter Wohnung im Dachgeschoss sowie Büroeinheit im Souterrain ist denkbar. Das Baujahr 1972 und der gepflegte Zustand sprechen für solide Bauweise und liebevolle Pflege.

Die Aufteilung im Erdgeschoss mit fließendem und offenem Übergang vom Eingangs- über den Essbereich hinein ins Wohnzimmer und von dort auf die Dachterrasse sorgt für ein gemütliches Beisammensein. Eine Sauna verspricht entspannende Momente, ebenso wie der Außenkamin auf der größten von insgesamt drei Terrassen.

Entdecken Sie das Potenzial dieser vielseitigen Immobilie und machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause!



VORGARTEN MIT
BLICK AUF DEN
GRUNDSTÜCKSEINGANG



RÜCKANSICHT DER
IMMOBILIE MIT BLICK AUS
RÜCKWÄRTIGEM GARTEN



EINGANGS- UND
ESSBEREICH MIT
DURCHREICHE ZUR KÜCHE



WOHNZIMMER MIT BLICK
AUF DEN ESSBEREICH



KÜCHE MIT GROSSER F
ENSTERFRONT ZUM V
ORGARTEN



EINES VON ZWEI
GÄSTEZIMMERN MIT
EINBAUSCHRANK



MASTER SCHLAFZIMMER
MIT BLICK AUF
DACHTERRASSE



BADEZIMMER MIT BIDET,
WANNE UND
DUSCHVORRICHTUNG



BÜRO IM SOUTERRAIN MIT
GROSSER FENSTERFRONT
ZUM VORGARTEN



BÜRORAUM IM
SOUTERRAIN MIT
EINBAUSCHRANK



HOBBYRAUM IM
SOUTERRAIN



GÄSTE-WC IM
GEMEINSAMEN
ZWISCHENFLUR



EINLIEGERWOHNUNG -
SCHLAFZIMMER MIT
WANDSCHRANK



EINLIEGERWOHNUNG -
WOHNZIMMER



EINLIEGERWOHNUNG -
GÄSTEZIMMER ODER
KINDERZIMMER



EINLIEGERWOHNUNG -
KÜCHE MIT SEPARATER
ABSTELLKAMMER



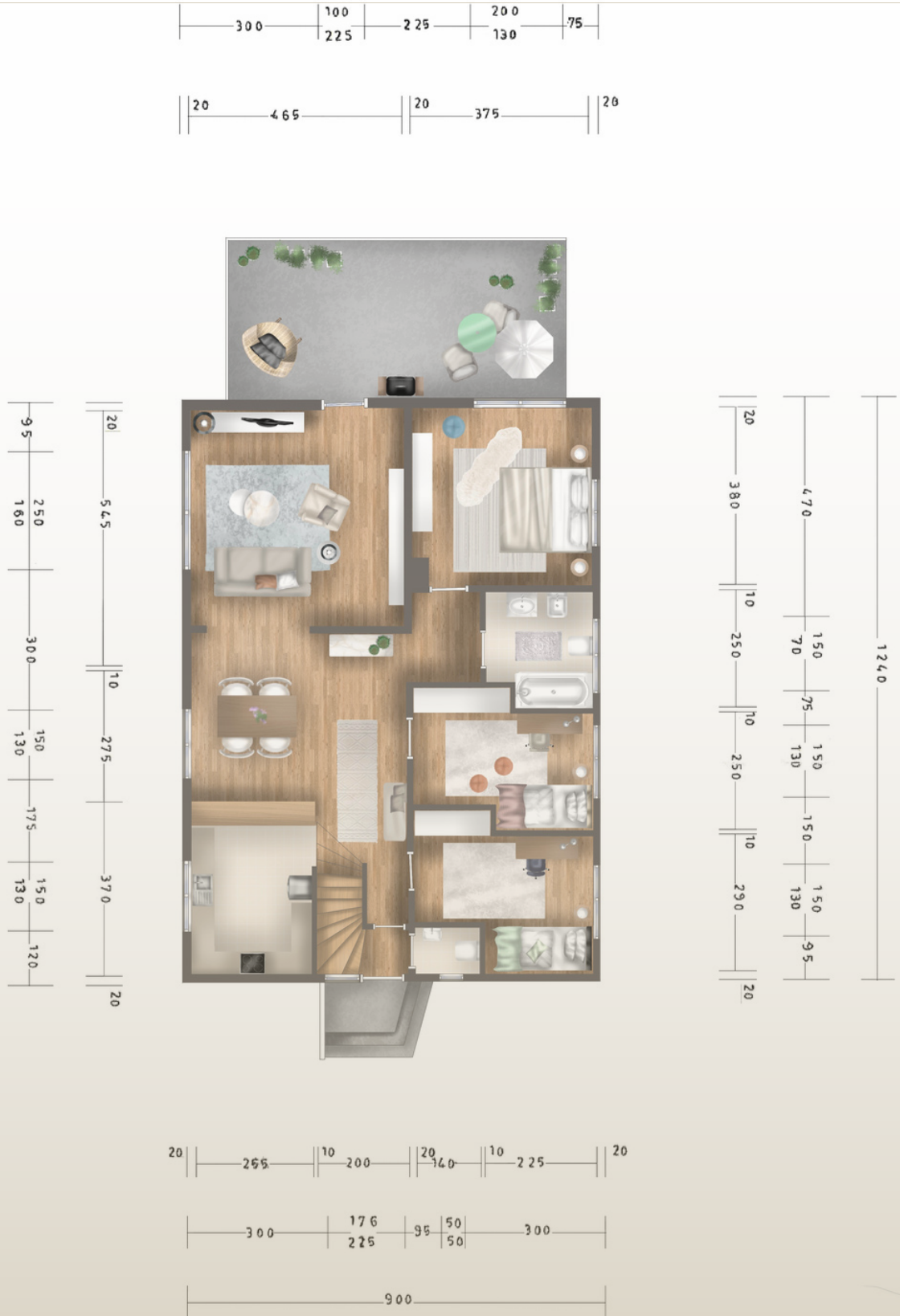
EINLIEGERWOHNUNG -
BADEZIMMER MIT
DUSCHBADEWANNE

DER GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

Wohnzimmer	ca. 22,75 m ²
Essbereich	ca. 7,07 m ²
Eingangsbereich	ca. 11,92 m ²
Schlafzimmer	ca. 13,58 m ²
Gästezimmer 1	ca. 8,97 m ²
Gästezimmer 2	ca. 9,83 m ²
Küche	ca. 9,15 m ²
Badezimmer	ca. 4,93 m ²
Flur	ca. 2,76 m ²
Gäste-WC	ca. 1,36 m ²
Dachterrasse	ca. 9,42 m ²





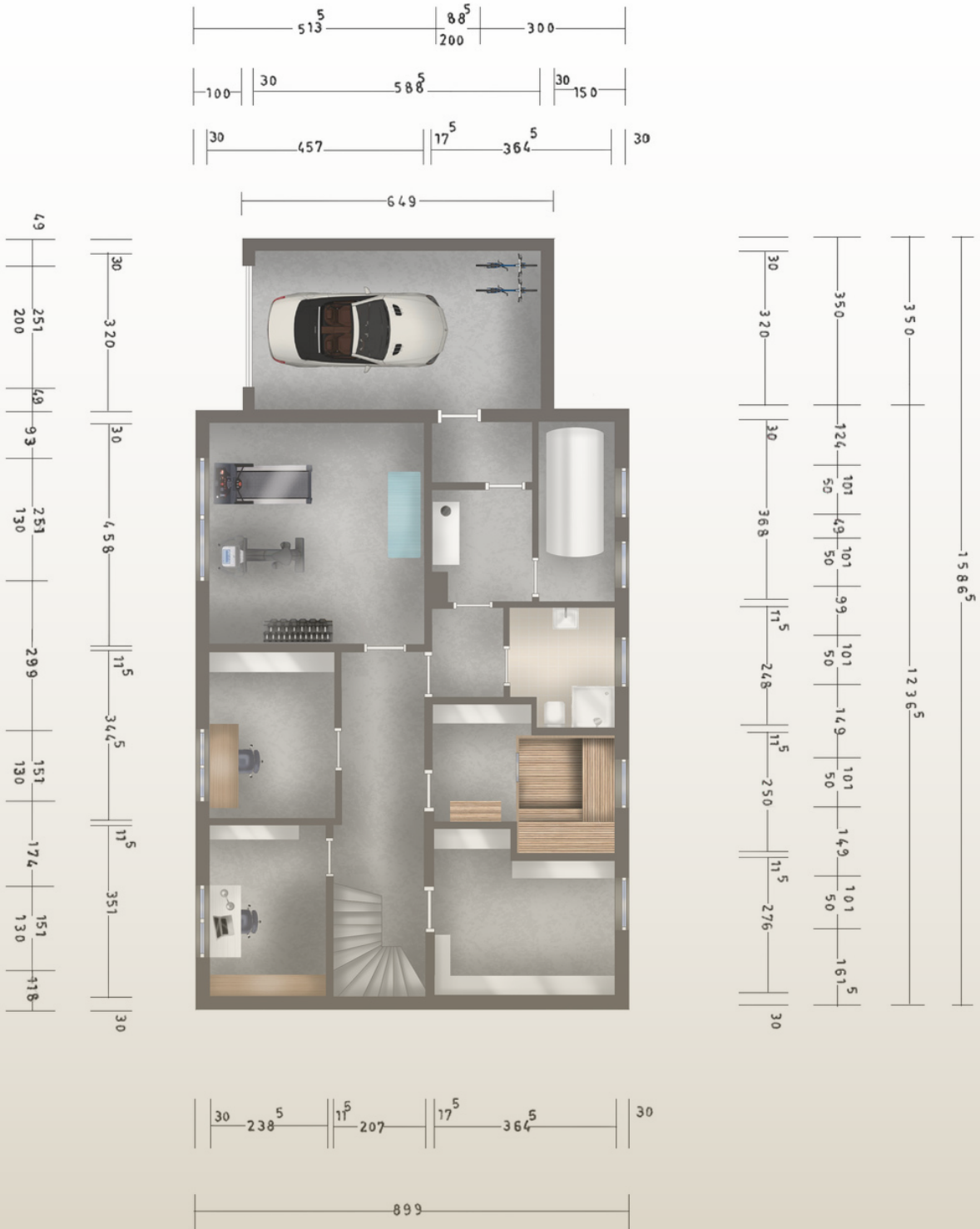
DER GRUNDRISS

SOUTERRAIN

Büro/Hobby	ca. 20,30 m ²
Büroraum 1	ca. 8,12 m ²
Büroraum 2	ca. 8,92 m ²
Sauna	ca. 8,82 m ²
Badezimmer	ca. 4,02 m ²
Vorraum	ca. 2,46 m ²
Flur Bad	ca. 2,76 m ²
Flur	ca. 13,21 m ²

zusätzliche
Nutzfläche ca. 38,86 m²

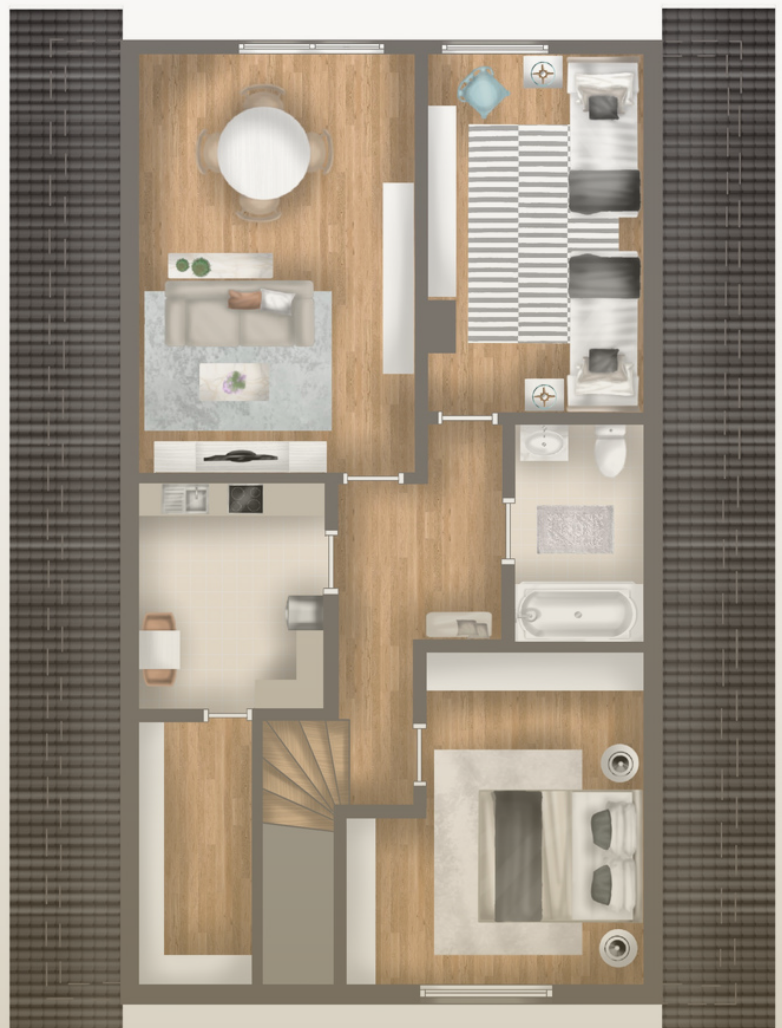


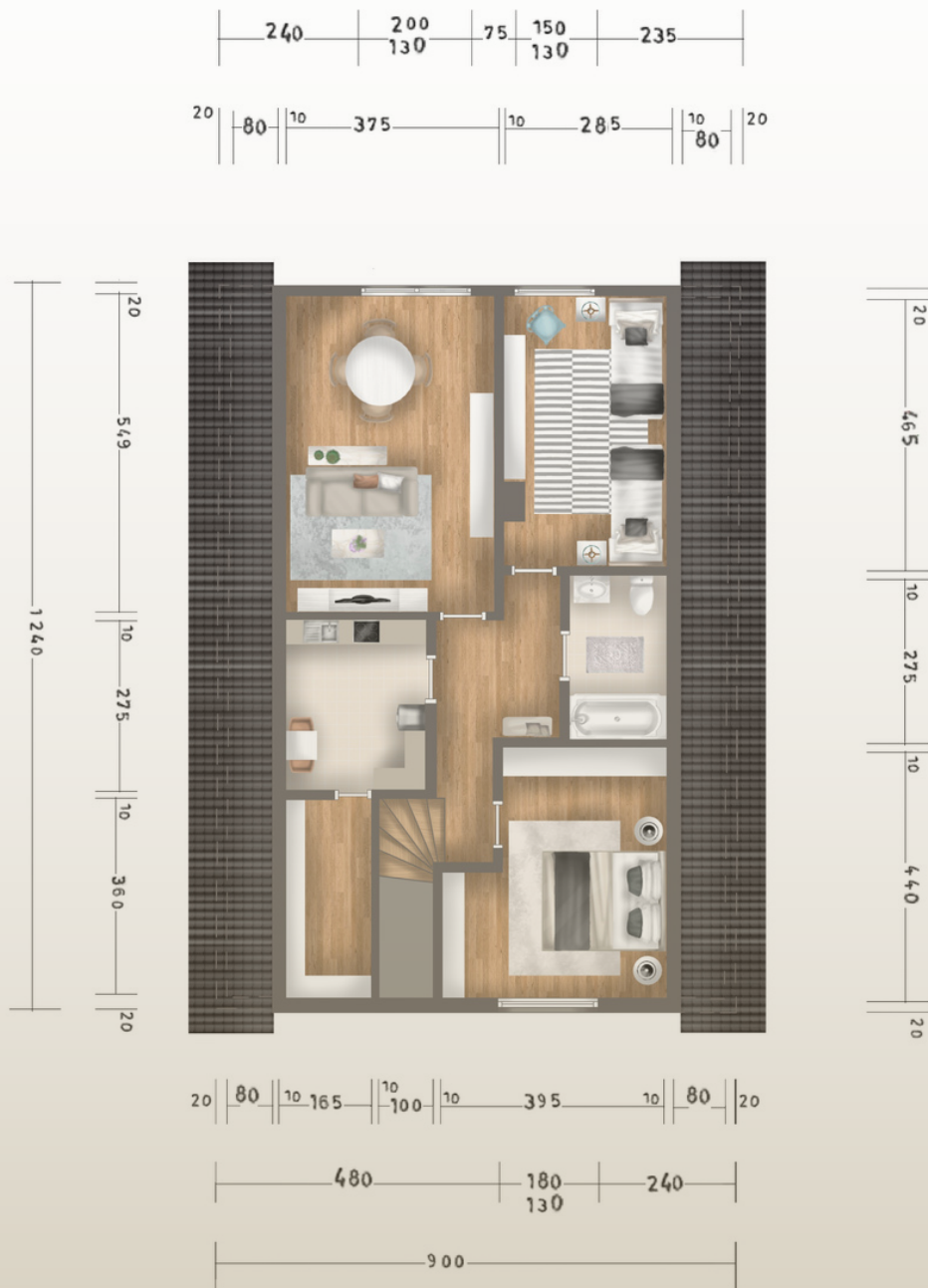


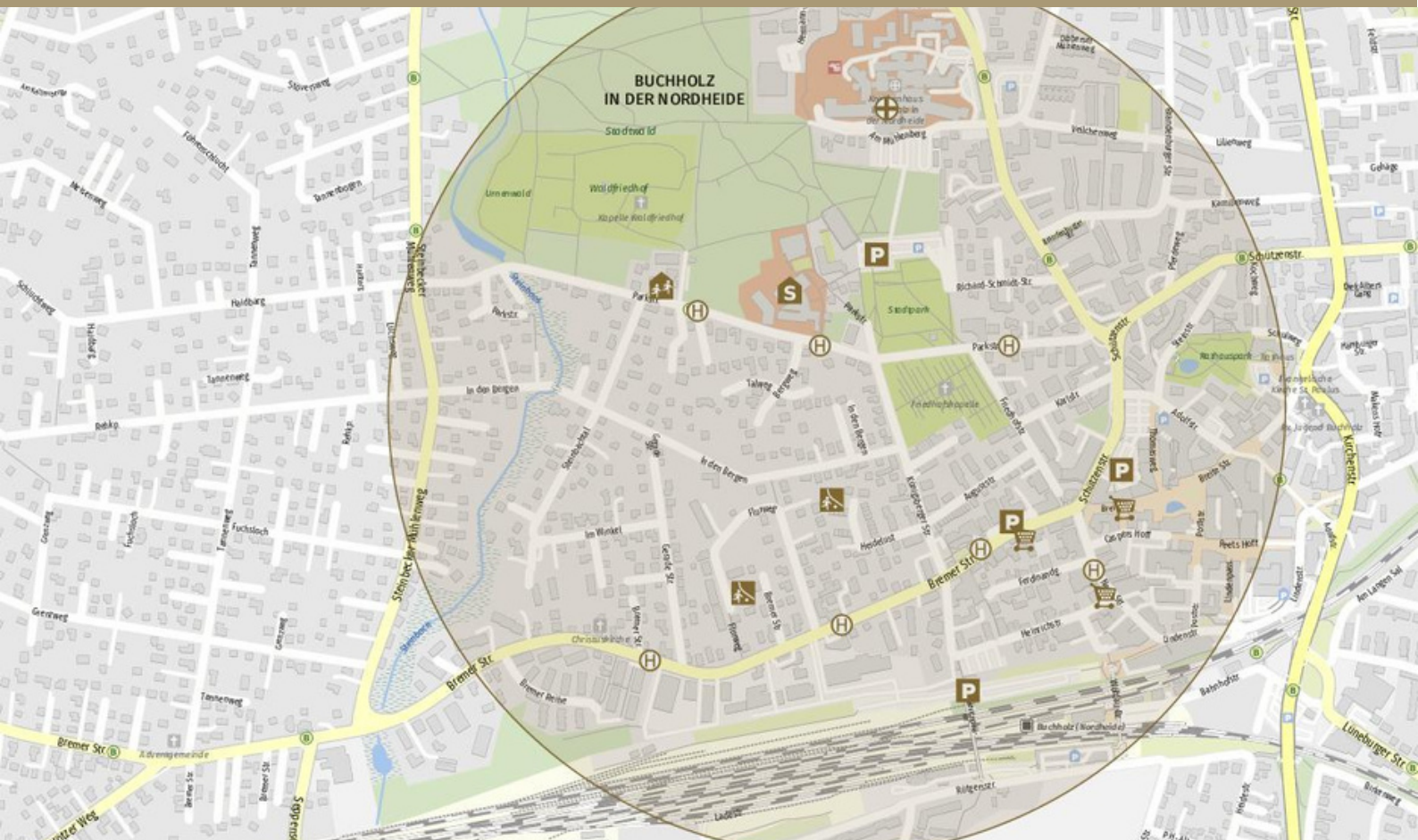
DER GRUNDRISS

DACHGESCHOSS

Wohnzimmer	ca. 20,44 m ²
Schlafzimmer	ca. 13,07 m ²
Kinderzimmer	ca. 15,53 m ²
Flur	ca. 6,91 m ²
Küche	ca. 6,88 m ²
Abstellraum	ca. 5,94 m ²
Badezimmer	ca. 4,81 m ²







DIE LAGE

LAGEBESCHREIBUNG

Buchholz in der Nordheide bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Die Stadt lockt mit einem breiten Freizeitangebot für alle Altersgruppen, von Wandern und Radfahren, z.B. in der Lüneburger Heide mit ihrer atemberaubenden Landschaft bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

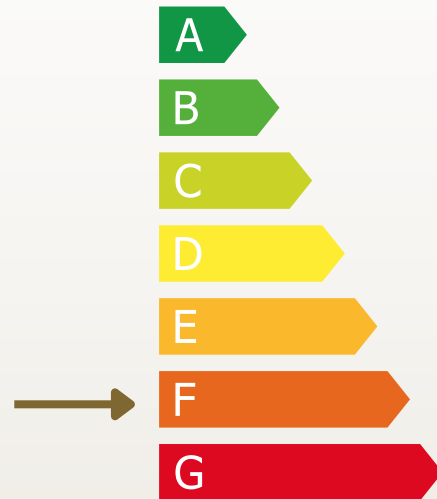
In einem Umkreis von 1 KM um die Immobilie findet man eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischen Einrichtungen und Supermärkten. Die wichtigsten Orte sind in der Karte mit Symbolen markiert. Eine detaillierte Liste mit Entfernungsangaben händigen wir auf Wunsch gerne aus.

Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Wege nach Hamburg über den örtlichen Bahnhof und die nahe gelegene Autobahn.

ENERGETISCHE BEURTEILUNG

ENERGIEAUSWEIS

Wesentlicher Energieträger	Heizöl EL / Erdgas E
Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweis Typ	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienz	F



SANIERUNG & MODERNISIERUNG

Das Haus befindet sich in einem tadellos gepflegten Zustand., da es von den Eigentümern ständig liebevoll instand gehalten wurde. Als Modernisierungsmaßnahme ist der Bau einer Terrasse auf der Garage sowie einer Terrasse im rückwärtigen Garten für die Bewohner der Einliegerwohnung anzuerkennen.

Als Makler mit dem 360° Service erhalten Sie von uns umfangreiche Informationen in Form von:

- Interaktive Grafiken zu möglichen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkung auf die Energieeffizienzklasse unter Hinweis auf die entstehenden Kosten
- Förderfähige Sanierungsfahrpläne (*keine extra Kosten - das übernehmen wir für die Käufer*)

Mit dem Rundum-sorglos-Paket sind Sie gewappnet für die Zukunft und können so in kleinen oder großen Schritten die Immobilie fit für die Zukunft machen.

SIE WOLLEN ES GANZ GENAU WISSEN?

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und noch mehr freuen wir uns darauf, Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen.

Vereinbaren Sie telefonisch, per Mail, über die Social Media Kanäle oder per Buchung auf unserer Website einen Termin. Nie war es einfacher, mit uns in Kontakt zu treten.

KONTAKTDETAILS AUF EINEN BLICK

Ewald Immobilien
Bremer Str. 28a
21224 Rosengarten

Eric Ewald
Tel.: 0162 / 209 32 46
ewald@ewaldimmobilien.de

www.ewaldimmobilien.de