

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hollenstedt

Helle, großzügige EG Wohnung mit Gartennutzung



Objekt-Nr. OM-293609

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.225 € + NK**

Ansprechpartner:
S. Thies

Wennerstorfer Weg
21279 Hollenstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	125,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	330 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.675 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt im EG eines kleinen Mehrfamilienhauses bestehend aus insgesamt vier Wohneinheiten und liegt in einer verkehrsberuhigten, soeben neu gepflasterten Anliegerstraße mit vorwiegend Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe. Die Wohnung hat "nur" 2 Zimmer, ist aber sehr großzügig und es lassen sich mühelos z.B. eine Büroecke oder Leseecke optisch abtrennen. Eine offene Wohnküche mit moderner Einbauküche rundet die gemütliche und helle Wohnung ab. Zudem ist die Wohnung neben der Haustür über einen Nebeneingang vom Garten aus oder über eine Rampe barrierearm zu erreichen.

Das gesamte Haus wird über eine moderne sowie ressourcenschonende Pelletheizung nachhaltig beheizt - ebenso sorgt die Heizungsanlage für die Warmwasserversorgung des gesamten Hauses. Ein Carportstellplatz gehört zur Wohnung.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit pflegeleichtem Designboden ausgestattet und bietet eine moderne EBK im großzügigen Wohn-Esszimmer. Die Wohnung ist barriere- / schwellenarm ausgestattet u.a. mit breiteren Türen, bodentiefer Dusche und einer Rampe vom Garten zur großen Sonnenterrasse (ca. 54m²). Der Garten und die Südtterasse laden zum Verweilen ein.

Es besteht die Möglichkeit ein weiteres separates Zimmer im Dachgeschoss (23,5 m² und abschließbar) zusätzlich z.B. als Büro anzumieten. Auch ein großer Kellerraum (ca. 34m²) kann zusätzlich zur Wohnung gehörenden Keller angemietet werden.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Übergabe ist nach Vereinbarung möglich.

Lage

Die Gemeinde Hollenstedt gehört zur Samtgemeinde Hollenstedt und liegt im niedersächsischen Landkreis Harburg. Hollenstedt befindet sich naturräumlich am südöstlichen Rand der Apenser Lehmgeest im Übergang zur Harsefelder Geest und westlich der Harburger Berge - ein landschaftlich und topologisch reizvolles Idyll. Wanderwege durch stille Waldgebiete und Wiesentäler sowie ausgebaute Radwanderwege bieten sich Erholungssuchenden und Naturliebhabern ebenso an wie Kanufahrten von Hollenstedt bis nach Buxtehude auf der durch ein abwechslungsreiches Landschaftstal fließenden Este. Die Immobilie selbst befindet sich nordöstlich in der ruhig gelegenen Siedlung Aarbach, durch welche der gleichnamige Zufluss der Este fließt.

Neben dem ausgebauten Radfernweg Hamburg-Bremen, welcher Teil der sowohl deutschen als auch europäischen Pilgerroute ist - ein Mekka für Radsportbegeisterte - wartet Hollenstedt noch mit einem beheizten Freibad sowie zwei Sporthallen (Max-Schmeling-Hallen) auf. Vor Ort sind alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden und reichen u. a. von Supermärkten, Bäckereien und Apotheken bis hin zu und einer Tankstelle, Autowerkstatt, Baustoffhandel. Im Ort selbst gibt es einen Kindergarten samt Krippe, eine Grund- sowie eine Oberschule. Verschiedene Ärzte und auch Physio-Praxen sind ansässig.

Verkehrstechnisch perfekt angebunden sind Sie über den eigenen Zubringer "Hollenstedt" an die südlich verlaufende Bundesautobahn A1. Die Hansestadt Hamburg erreichen Sie somit in ca. 30 Fahrminuten. In Hollenstedt verkehren 3 Omnibuslinien, die alle dem Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen sind. Zusammen mit der S-Bahn aus Neu-Wulmstorf verbinden sie die Gemeinde u.a. mit den Städten Buxtehude und Buchholz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten

Exposé - Galerie



Wohnküche mit EBK



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Duschbad, bodentiefe Dusche

Exposé - Galerie



Carport

Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss