

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hollern-Twielenfleth

### Denkmal-Wohnraum unter Reet: Dach-Atelier mit eigenem Gartenanteil



Objekt-Nr. OM-415088

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **198.000 €**

21723 Hollern-Twielenfleth  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Work-Life-Balance auf höchstem Niveau!

Eingebettet ins Alte Land, malerisch entlang des Elbufers und inmitten Europas größtem zusammenhängenden Obstbaugebiet liegend, beherbergt das kernsanierte Denkmalgebäude mit imposanten Reetdach insgesamt fünf Wohneinheiten.

Das zum Verkauf stehende Dachatelier im 2. OG besticht durch seine lichtdurchflutete Raumkonzeption mit freier Sicht auf Dachbalken in elegantem Weiß. Der honigfarbene Parkboden sorgt bereits bei Betreten für ein behagliches Wohlfühlambiente.

Neben einem großzügig geschnittenen Badezimmer befindet sich ein heller Wohn- und Essraum mit moderner Einbauküche.

Begehbar über eine weiße Holztreppe gelangt man in einen Dachraum mit zusätzlichem Abstellraum - auch als Single-Schlafplatz nutzbar.

Der Blick durch die Fester bietet offenbart eine wunderschöne Aussicht auf die idyllische Umgebung, hauptsächlich geprägt von den typisch im Spalier stehenden Obstplantagen - so weit, wie das Auge reicht ...

## Ausstattung

Hier wird Ihr Traum von anspruchsvollem Wohnen in idyllischer Umgebung wahr!

Das mit viel Liebe zum Detail perfekt durchdachte Sanierungskonzept, welches unter Einsatz von hochwertigsten Materialien auf Nachhaltigkeit und höchsten Komfort setzt, läßt dieses historische Gebäude nach einer Kernsanierung im neuen Glanz erstrahlen.

Dieses Wohnhaus erfüllt den höchsten KfW-Standard "Denkmal EE" = erneuerbare Energien und/oder unvermeidbare Abwärme erbringen einen Anteil von mindestens 55 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs.

Diese Symbiose von traditioneller Bauweise und Handwerkskunst - ergänzt mit allen Annehmlichkeiten moderner Technologien - sorgt für ein unvergleichliches Wohngefühl à la "state of the art".

Optisch besticht dieses Denkmal bereits auf den ersten Blick durch sein imposantes Reetdach sowie die ästhetisch gestaltete Backsteinfassade mit Fachwerk-Elementen.

Im Inneren überzeugt dieses einzigartige Gebäude mit nur 5 Wohneinheiten mit gut durchdachten Grundrissen, akzentuiert durch edles Design und rustikaler Eleganz.

Das Badezimmer verfügt u. a. über eine Dusche (mit einer Hans Grohe Raindance E100-Airjet-Kopfbrause) und eine Badewanne (Marke: Ideal Standard).

Die moderne Einbauküche beinhaltet moderne Küchentechnik mit Spülmaschine und Waschmaschine, Zusatzpreis: 5.000 €.

Die Wohnung liegt als alleinige Wohneinheit in der obersten Etage des Hauses - Privatsphäre ist garantiert!

Unmittelbar neben der Wohnungstür gehört ein weiterer (abschliessbarer) Raum zur Wohnung, der als Aufbewahrungs- oder Stauraum genutzt werden kann.

Desweiteren punktet die Dachatelier-Wohnung mit einem eigenem Gartenanteil (Terrasse) mit ca. 20 m<sup>2</sup> Bodenfläche, der als sog. Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen ist.

Zusammen mit dem über 2.500 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück wird hier Ihr Traum vom Wohnen in einer der schönsten Regionen Deutschlands wahr.

Hier genießen Sie die perfekte Rückzugsoase, fernab vom Trubel der Großstadt: klein und fein, mit privater Außenfläche, ideal zum Entspannen nach einem anspruchsvollen Arbeitstag oder

auch als idyllischer Zweitwohnsitz auf dem Land - nur einen Katzensprung von Deutschlands schönster Großstadt entfernt.

## Sonstiges

Diese einzigartige Dachatelier ist zum sofortigen Bezug frei und verfügbar.

Zur Wohnung gehört ein Pkw-Stellplatz, Zusatzpreis: 15.000 €.

Diese Apartment mit eigenem Gartenanteil ist das perfekte Zuhause für Alleinstehende, die das Besondere suchen.

Zugleich bietet diese Immobilie aufgrund des attraktiven Mietpreisniveaus in dieser Region das interessante Potenzial einer Kapitalanlage: Bei ca. 13 €/ m<sup>2</sup> lässt sich eine attraktive Rendite von knapp 5 % erwirtschaften.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, d. h. es ist keine Provision zu zahlen.

Grundriss, Lageplan sowie weitere Infos erhalten Sie nach Kontaktaufnahme mit uns. Ihre Anfragen erbitten wir in schriftlicher Form mit Bekanntgabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Ihrer Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Besichtigungen sind nach telefonischer Vereinbarung möglich - auch zwischen den Jahren!

## Lage

Denkmaljuwel vor den Toren Hamburgs

Unbestritten zählt das Alte Land vor den Toren Hamburgs als eine der schönsten Regionen Deutschlands.

Entlang des Elbufers schmiegt sich Europas größtes zusammenhängendes Obstanbaugebiet. Hier ist Naturidylle noch Programm.

Umrahmt von malerischen Dörfern und historischen Fachwerkhäusern liegt Ihnen mit zahlreichen Deichen, Flüssen und Kanälen eine einzigartig schöne Landschaft zu Füßen.

Die Gemeinde Hollern-Twielenfleth liegt direkt an der Elbe, ca. 30 Kilometer westlich von Hamburg und ist sowohl über die Autobahn als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und einfach erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten (u. a. Radtouren, Wassersportaktivitäten) garantieren eine überdurchschnittlich hohe Lebensqualität und neben einer Vielfalt an Shopping-Optionen ein ausgezeichnetes Gastronomieangebot.

Speziell für Pendler, Erholungssuchende und Naturliebhaber, die fernab vom Großstadttreiben die Kombination von guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität zu schätzen wissen, ist diese Immobilie ein wahr gewordener Wohnraum.

Die Hansestadt Stade mit knapp 50.000 Einwohnern verzaubert Besucher mit ihrem historischem Stadtbild, das hauptsächlich von Fachwerkhäusern aus dem 17. Jahrhundert geprägt wird. Zugleich steht Stade für pulsierende Hightech-Industrie, die sich hier niedergelassen hat. Neben dem Unternehmen AIRBUS haben in dieser Region zahlreiche Firmen aus dem Bereich des Leichtbaus sowie der chemischen Industrie Wurzeln geschlagen.

Gut zu wissen:

Die sich noch im Ausbau befindliche Bundesautobahn A 26 sowie die Bundesstraße B 73 sind über die Anschlussstelle Stade-Ost in etwa 6,5 km zu erreichen. Die A 26 wird nach ihrer vollständigen Fertigstellung vom geplanten Kreuz A 20/ A 26 „Kehdingen“ bei Drochtersen in Niedersachsen bis zum geplanten Autobahndreieck mit der A 1 in Hamburg verlaufen. Die Bundesstraße B73 bietet eine direkte Verbindung von Cuxhaven nach Hamburg-Harburg.

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

