

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hollern-Twielenfleth

### Umwandlung Einkommenssteuer in Wohneigentum: Denkmal-Wohntraum unter Reet



Objekt-Nr. OM-421212

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **635.000 €**

21723 Hollern-Twielenfleth  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!! Nur noch eine Erdgeschosswohnung verfügbar !!!

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.

Die fachgerechte Sanierung verbindet traditionelle Bauweise und Handwerkskunst mit modernem Design und allen (bau-) technischen Annehmlichkeiten à la „state of the art“.

Das zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung besticht durch ihre lichtdurchflutete Raumkonzeption. Besonders interessant für Eigennutzer: Individuelle Grundriss- und Ausbauwünsche können noch berücksichtigt und realisiert werden!

Als klassisches Investment bietet diese Immobilie mit KfW-Denkmalförderung alle Vorzüge einer steueroptimierten Denkmal-Abschreibung nach § 7i EStG:

8 Jahre lang sind 9 Prozent aus bescheinigungsfähigen Sanierungskosten sowie danach 4 Jahre lang 7 Prozent steuerlich absetzbar - zuzüglich der linearen Abschreibung für Altbau in Höhe von 2,5 Prozent auf 40 Jahre.

Dieses Wohnhaus erfüllt den höchsten KfW-Standard "Denkmal EE" = erneuerbare Energien, d. h. die Abwärme erbringt einen Anteil von mindestens 55 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs.

WICHTIG zu wissen: Bei Denkmalsanierung mit Erneuerbaren Energien (EE-Klasse) gibt es eine Tilgungszuschuss in Höhe von 10 Prozent (Kreditbetrag max. 150.000 € bei 65 % erneuerbare Energien, max. Zuschuss/ WE: 15.000 €).

## 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 (u. a. großflächige Fliesen in den Badezimmern) auf Nachhaltigkeit und höchsten Komfort setzt, läßt dieses historische Gebäude nach einer Kernsanierung im neuen Glanz erstrahlen: Das moderne Energiekonzept (Luftwasser-Wärmepumpe & Photovoltaik) mit Fußbodenheizungen allen Räumen entspricht den neuesten gesetzlichen Bestimmungen.

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

Bei der Erdgeschosswohnung handelt es sich um die letzte Einheit in diesem einzigartigen Gebäude mit nur 5 Wohnungen - allesamt mit gut durchdachten Grundrissen, akzentuiert durch edles Design und rustikaler Eleganz.

Positioniert auf einem parkähnlichen, 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

Zur Wohnung gehören 3 Pkw-Stellplätze á 5.000 €.

Diese Immobilie bietet aufgrund des wertbeständigen Mietpreinsniveaus in dieser Region das interessante Potenzial einer Kapitalanlage: Bei 13 €/ m<sup>2</sup> lässt sich beispielsweise eine solide Rendite von knapp 4,5 Prozent erwirtschaften.

Hierbei ist die Denkmal-Abschreibung nach § 7i EStG noch nicht berücksichtigt!

Die Darstellung von steuerlichen Rechenbeispielen für dieses attraktive Investment erfolgt gerne auf Anfrage.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt vom Bauherrn.

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.

## **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.

Die Hansestadt Stade mit knapp 50.000 Einwohnern verzaubert Besucher mit ihrem historischem Altstadtbild, das hauptsächlich von Fachwerkhäusern aus dem 17. Jahrhundert geprägt wird.

Aktuelle Info zur Infrastruktur:

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



\*Unveränderte Visualisierung



# Exposé - Galerie



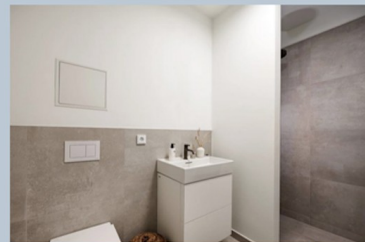
## INTERIOR

### BÖDEN IN WUNSCHOPTIK

- Holzoptik
- Fliesenoptik
- div. Farben



### MODERNE BÄDER



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 5