

Exposé

Einfamilienhaus in Fliegenberg

Stadtvilla in Elbnähe



Objekt-Nr. OM-426588

Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

21435 Fliegenberg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	670,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	Carports	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Stadtvilla mit klaren Linien, lichtdurchfluteten Räumen und großzügiger Terrasse in Elbnähe

Diese Stadtvilla verbindet moderne Architektur mit einer warmen, einladenden Wohnatmosphäre. Klare Linien, große Fensterflächen und eine harmonische Raumgestaltung schaffen ein Zuhause, das gleichzeitig stilvoll, hochwertig und außergewöhnlich wohnlich ist.

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich mit bodentiefen Fenstern zum Garten und wird durch einen modernen Ofen zu einem Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt. Die angrenzende Landhausküche mit großer Kochinsel bildet das Herz des Hauses – ein Raum für gemeinsames Kochen, Gespräche und Genuss.

Ein besonderes Highlight ist die große, überdachte Terrasse, die seitlich zur Hälfte verglast ist und so einen geschützten Außenbereich schafft, der fast ganzjährig nutzbar ist. Hier verschmelzen Innen und Außen zu einem stimmigen Lebensraum.

Die beiden modernen Bäder überzeugen mit bodengleichen Duschen, hochwertigen Armaturen, Bidet, Urinal und einer eleganten Badewanne. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl.

Die Lage in Elbnähe, die ruhige Umgebung und das gepflegte Grundstück machen diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Stil und naturnahes Wohnen legen.

Moderne Stadtvilla in Elbnähe – stilvoll wohnen, naturnah leben, schnell in Hamburg.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 2016, hochwertige Stadtvilla
- ca. 190 m² Wohnfläche | 672 m²

Grundstück

- 6 Zimmer | 5 Schlafzimmer | 2 Bäder
- 1 Schlafzimmer mit Ankleide
- Einbauküche
- ein Raum, im Erdgeschoss verfügt über

Haustechnik, um ein Büro einzurichten

- Kaminofen, Vorbereitung für

Wasserführendes System

(Heizungsunterstützung) vorhanden

- 3fach Verglasung
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Überdachte Terrasse (teilweise Seitenverglast)
- Südgarten
- Grundstück zur Straße eingefriedet
- elektrische Rolltore
- 3 Carportplätze + weitere Stellflächen

- Energieklasse A

Solaranlage (800W) auf Nebengebäude mit Hauseinspeisung

Eine Übergabe ist frühestens ab Juli 2026 möglich.

Privatverkauf – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ich verkaufe die Immobilie als Privatperson und Zweitbesitzer. Alle Angaben in diesem Inserat beruhen auf meinem derzeitigen Kenntnisstand sowie auf Unterlagen und Informationen, die mir vorliegen. Trotz sorgfältiger Zusammenstellung übernehme ich keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Inserat stellt kein verbindliches Vertragsangebot dar.

Lage

Ruhig und naturnah, in einer Nebenstraße, wohnen mit sehr guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten in Stelle und Winsen, Kita und Grundschule im Ort, weiterführende Schulen per Schulbus. Park & Ride zum Bahnhof Stelle ca. 10 Minuten, S-Bahnhof Hamburg-Harburg ca. 15 Minuten.

Einziehen und wohlfühlen – ein Zuhause für alle, die großzügig, modern und gleichzeitig im Grünen leben möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Exposé - Galerie



Küche



Blick in die Küche/abtrennbar

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Blick zur Ankleide mit Fenster



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Multifunktionszimmer



Office

Exposé - Galerie



Kleines Schlafzimmer



Flur OG



Gästebad mit Dusche

Exposé - Galerie



Bad mit Bidet



Bad/Wanne/Dusche

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2026-006150607

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 8,64 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 36,0 kWh/(m²·a)

↑ 39,6 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 36,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Antell Warmwasser [kWh]	Antell Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
2023-01-08	2023-12-08	Erdgas	1.1	7512.0	1352.16	6159.84	1.17
2024-01-08	2024-12-08	Erdgas	1.1	7294.0	1312.92	5981.08	1.23
2025-01-08	2025-12-08	Erdgas	1.1	6866.0	1235.88	5630.12	1.0

□ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200
225	250	>250						

Erdgas
 Erdgas mit Heizwert 10 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 9 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 8 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 7 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 6 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 5 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 4 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 3 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 2 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 1 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert 0 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -1 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -2 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -3 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -4 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -5 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -6 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -7 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -8 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -9 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -10 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -11 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -12 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -13 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -14 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -15 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -16 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -17 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -18 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -19 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -20 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -21 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -22 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -23 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -24 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -25 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -26 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -27 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -28 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -29 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -30 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -31 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -32 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -33 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -34 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -35 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -36 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -37 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -38 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -39 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -40 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -41 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -42 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -43 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -44 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -45 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -46 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -47 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -48 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -49 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -50 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -51 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -52 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -53 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -54 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -55 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -56 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -57 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -58 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -59 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -60 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -61 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -62 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -63 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -64 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -65 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -66 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -67 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -68 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -69 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -70 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -71 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -72 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -73 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -74 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -75 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -76 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -77 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -78 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -79 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -80 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -81 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -82 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -83 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -84 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -85 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -86 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -87 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -88 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -89 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -90 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -91 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -92 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -93 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -94 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -95 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -96 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -97 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -98 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -99 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -100 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -101 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -102 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -103 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -104 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -105 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -106 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -107 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -108 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -109 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -110 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -111 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -112 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -113 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -114 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -115 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -116 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -117 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -118 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -119 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -120 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -121 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -122 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -123 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -124 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -125 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -126 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -127 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -128 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -129 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -130 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -131 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -132 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -133 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -134 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -135 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -136 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -137 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -138 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -139 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -140 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -141 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -142 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -143 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -144 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -145 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -146 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -147 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -148 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -149 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -150 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -151 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -152 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -153 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -154 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -155 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -156 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -157 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -158 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -159 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -160 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -161 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -162 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -163 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -164 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -165 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -166 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -167 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -168 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -169 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -170 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -171 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -172 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -173 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -174 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -175 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -176 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -177 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -178 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -179 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -180 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -181 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -182 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -183 kWh/m³
 Erdgas mit Heizwert -184



Luftbild

Exposé - Galerie



Gartenimpression



Exposé - Galerie



Elbstrand unmittelbare Nähe



Exposé - Grundrisse

