

Exposé

Wohnung in Buchholz

**Reserviert: Ruhige Innenstadtlage: Neuwertige
2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage & Aufzug**



Objekt-Nr. OM-427222

Wohnung

Verkauf: **344.000 €**

Ansprechpartner:
Udo Zimmermann

Radegang 1a
21244 Buchholz
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,94 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentrumsnaher Lage, eingebettet in eine reine und ruhige Wohngegend, präsentiert sich diese gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 26 Eigentumswohnungen, verteilt auf drei Häuser. Alle Gebäude verfügen über einen Aufzug sowie über eine gemeinschaftliche, verbindende Tiefgarage, die einen komfortablen und witterungsgeschützten Zugang ermöglicht.

Die Immobilie wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und überzeugt architektonisch durch eine hochwertige Klinkerfassade, die durch modern gestaltete, weiß abgesetzte Wärmedämmverbundflächen stilvoll ergänzt wird. Das Erscheinungsbild ist zeitlos und wertig.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Haus Am Radegang 1a, ist barrierearm gestaltet und liegt im 1. Obergeschoss in mittlerer Süd-Lage, was eine angenehme Wohnqualität und kurze Wege innerhalb des Hauses gewährleistet.

Ausstattung

Ausstattung – hochwertig, neuwertig, nachhaltig

Diese neuwertige Wohnung im Zentrum von Buchholz überzeugt durch eine hochwertige, zeitlos ausgestattete Innenausstattung und moderne Haustechnik.

Alle Wohnräume sind mit Fußbodenheizung sowie Massivholz-Eichenparkett ausgestattet, was sowohl ein angenehmes Wohnklima als auch eine hohe Wertbeständigkeit gewährleistet.

Das großzügige Vollbad verfügt über eine Badewanne mit Ablage, eine bodengleiche Dusche (ca. 1 × 1 m) mit rutschhemmenden Fliesen und hochwertiger Glasabtrennung sowie über einen Handtuchheizkörper. Ein moderner Waschtisch mit Unterschrank und ein beleuchteter, dimmbarer Spiegel runden die Ausstattung ab. Zusätzlich zum Gemeinschaftswaschraum im Keller sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner direkt im Bad vorhanden.

Die hochwertige Schüller-Einbauküche bietet helle Hochglanz-Fronten und eine Granit-Arbeitsfläche, viel Stauraum und ist mit einem gefliesten Boden samt Fußbodenheizung ausgestattet – eine langlebige und pflegeleichte Lösung.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Alle Fenster und Fenstertüren verfügen über abschließbare Griffe, 3-fach-Wärmeschutzverglasung sowie elektrisch betriebene Rollläden, wodurch Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz optimal miteinander kombiniert werden.

Der Balkon ist mit langlebigen Granitplatten belegt.

Für ein dauerhaft gesundes Raumklima sorgt eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ergänzend ist eine Bild-/Video-Türsprech- und Klingelanlage mit Türöffner installiert.

Mehrere Anschlussmöglichkeiten an die hauseigene Satellitenanlage sowie an das Internet sind vorhanden. Das Gesamtobjekt ist zusätzlich mit einer Warmwasser-Zirkulationsanlage ausgestattet.

Die Wohnung ist komfortabel über den Aufzug direkt mit der Tiefgarage verbunden. Ein Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe zum Fahrstuhl komplettiert dieses attraktive Angebot.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Besonders interessant für Kapitalanleger:

Die Wohnung ist seit dem Erstbezug zuverlässig vermietet.

Die aktuelle Kaltmiete einschließlich Tiefgaragenstellplatz beträgt 990 € monatlich.

Auf Basis der vereinbarten Indexmiete erhöht sich die Miete zum 01.06.2026 auf 1.012 €, wodurch ein automatischer Inflationsausgleich und eine langfristig stabile Einkommensentwicklung gewährleistet sind.

Der Mieter ist Erstmietler, äußerst zufrieden und behandelt die Wohnung nachweislich sehr pfleglich – vergleichbar mit Eigennutzung. Dies reduziert erfahrungsgemäß Instandhaltungsaufwand und Leerstandsrisiken erheblich.

Warum diese nahezu neuwertige Bestandsimmobilie eine attraktive Alternative zum Neubau ist:

Sehr guter energetischer Standard mit nachweislich niedrigen Nebenkosten

Keine Bauzeit-, Fertigstellungs- oder Vermietungsrisiken

Sofortige, sichere Mieteinnahmen

Bewährte Gebäudetechnik ohne „Anlaufphase“

Zum Vergleich: Eine vergleichbare Neubaueigentumswohnung, z. B. in den Lilienhöfen, liegt trotz weniger zentraler Lage bei einem Kaufpreis von rund 400.000 € (ca. 6.000 € pro m²). Zusätzlich fallen dort durch die auf die Mieter umgelegten Kosten für die Wärmepumpentechnik monatlich etwa 100 € höhere Nebenkosten an – ein möglicher Wettbewerbsnachteil bei der Vermietung.

Diese Immobilie verbindet somit die Vorteile eines neuwertigen Wohnstandards mit den wirtschaftlichen Vorzügen einer etablierten Bestandsimmobilie und bietet eine überzeugende Kombination aus Sicherheit, Werthaltigkeit und nachhaltiger Rendite.

Lage

Buchholz in der Nordheide zählt mit rund 40.000 Einwohnern zu den gefragtesten Wohnstandorten im südlichen Hamburger Umland. Die sehr gute Infrastruktur, die Anbindung an den HVV sowie die Nähe zur Metropolregion Hamburg sorgen seit Jahren für eine stabile und nachhaltige Wohnraumnachfrage – ein wesentlicher Faktor für langfristige Vermietbarkeit und Werthaltigkeit.

Die Wohnung befindet sich in einer zentrumsnahen, verkehrsberuhigten Fahrradstraße, die ausschließlich für Anliegerverkehr freigegeben ist. Diese ruhige Lage in Kombination mit der unmittelbaren Stadtnähe ist besonders bei Berufstätigen, Paaren und Senioren sehr gefragt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Die Buchholzer Fußgängerzone sowie ein Supermarkt liegen nur ca. 400 m entfernt, der Bahnhof mit direkter HVV-Anbindung ist in etwa 700 m erreichbar. Ärzte, Zahnärzte und ein Bio-Supermarkt befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich erhöht. Eine gute Stadtbuss-Anbindung sowie das vielseitige Kultur- und Veranstaltungsangebot, unter anderem im Veranstaltungszentrum EMPORE, runden die Lage ab.

Insgesamt bietet diese Mikrolage hervorragende Voraussetzungen für eine dauerhafte Vermietbarkeit, eine breite Zielgruppenansprache sowie eine stabile Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Rückseite mit Balkon



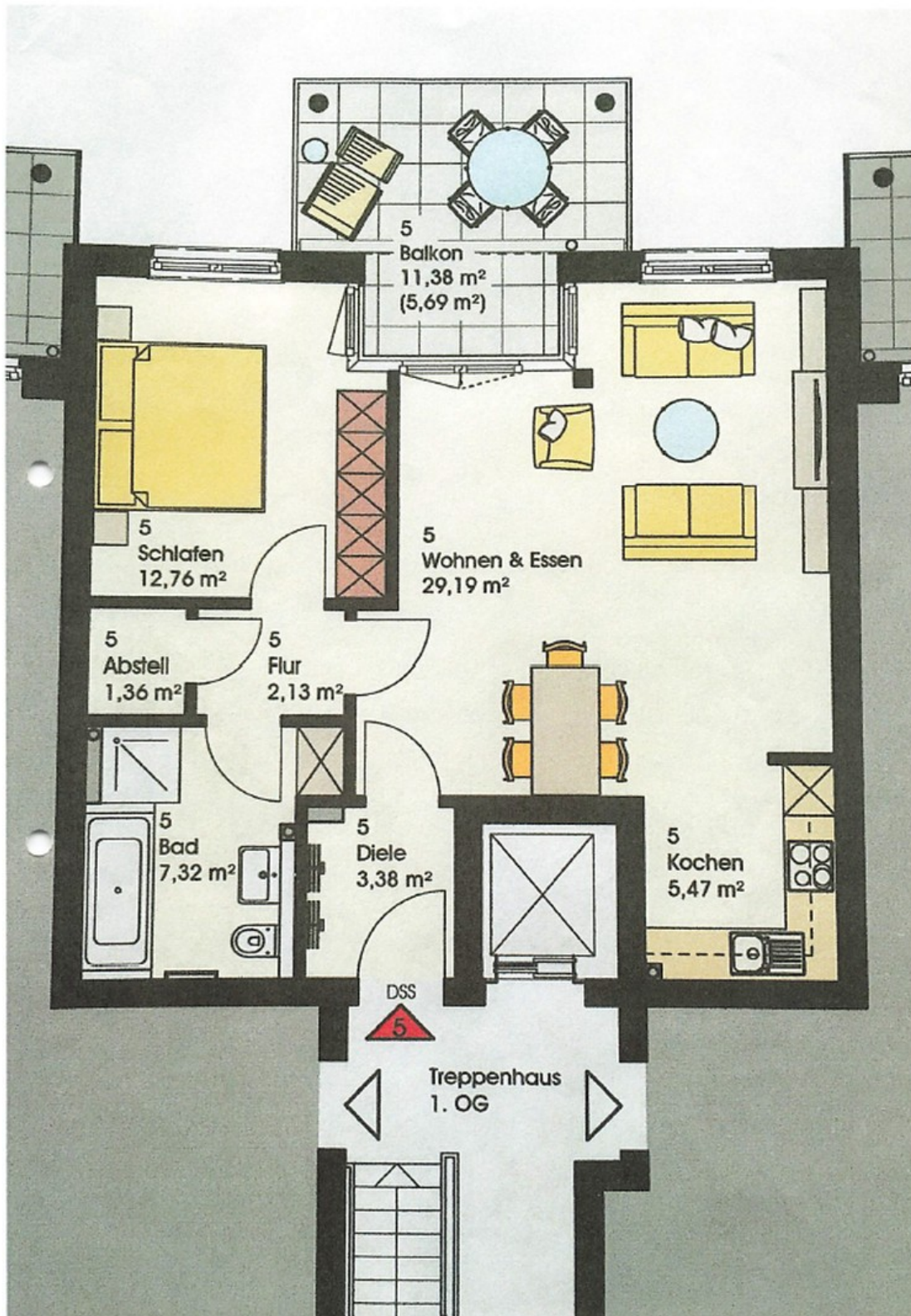
Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Ansicht Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss