

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wenzendorf - OT - Dierstorf Heide

**# 3 HÄUSER AUF ÜBER 5.300QM<sup>2</sup> BAULAND,  
GÜNSTIGSTER PREIS, OHNE WENN UND ABER #**



Objekt-Nr. OM-430989

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Christina Katharina König

Wennerstorfer Kirchweg  
21279 Wenzendorf - OT - Dierstorf Heide  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	5.300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	17,00	Garagen	2
Wohnfläche	420,00 m <sup>2</sup>	Carports	3
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\* GRÜNE LEBENSOASE FÜR INDIVIDUALISTEN VOR DEN TOREN VON HAMBURG \*

WUNDERSCHÖN, HOHE BIODIVERSITÄT, TEICHE, GROßE LAUBHAUFEN, ALTHOLZ,-  
ECKEN FÜR INSEKTEN, HAGEBUTTENBÜSCHE, TOLLKIRSCHEN, VOGELBEEREN,  
FINGERHUT UND CO. HIER GIBT ES NOCH ALLES.

KEIN 08/15 GARTEN NUR MIT RASEN, HIER FINDEN SIE VOM BUSCHWINDRÖSCHEN BIS  
ZUR KRIECHENDEN GÜNSEL VIEL IM RASEN ;-) AUCH HERR MAULWURF WOHNTE HIER.

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH EINEM WIRKLICHEN ZUHAUSE, FÜR DIE GANZ GROßE  
FAMILIE, ODER FÜR 3-4 FAMILIEN?

SIE MÖCHTEN IN DER NÄHE VON HAMBURG WOHNEN UND DOCH IM GRÜNEN, MIT WALD  
UND WIESEN UM DIE ECKE?

DANN IST DIESE IMMOBILIE VIELLEICHT DIE RICHTIGE FÜR SIE.

BESICHTIGUNGEN NACH ABSPRACHE UND AUF TERMIN, A B 20. MÄRZ 2026.

PERSÖNLICHE KONTAKTDATEN NOTWENDIG.

W E N D E N SIE SICH BITTE PER MAIL AN FRAU KÖNIG.

5.300 QM<sup>2</sup> BAULAND, MIT GÜLTIGEM B-PLAN, 4 WOHNHEIMEN SOFORT ERLAUBT, 5  
MÜSSTE MAN MIT DEM AMT ABKLÄREN.

5.300 X 120,-€ (V.Bank nimmt um die Ecke 130,-€, siehe Fotos)

= 6 3 6 . 0 0 0 ,-€ FÜRS GRUNDSTÜCK. DIE HÄUSER GIBT ES ALSO F A S T GESCHENKT!

[ S I E KÖNNEN DIE IMMOBILIEN JEDERZEIT, O H N E BONITÄTSPRÜFUNG, VON A U ß E N  
BESICHTIGEN. DAUER CA. 30 MINUTEN. ]

BEI GEFALLEN UND WEITEREM INTERESSE VERABREDEN WIR EINEN ZWEITEN  
TERMIN.

MONTAG - SAMSTAG VON 14:30 UHR BIS 19:30 UHR.

FÜR EINE AUSFÜHRLICHE BESICHTIGUNG, ALLER 3 HÄUSER, VON I N N E N UND AUßEN  
BENÖTIGEN WIR EINEN BONITÄTSNACHWEIS, DIESEN ERHALTEN SIE RECHT ZÜGIG IN  
IHRER BANKFILIALE.

FÜR DIESE EINGEHENDE BEGUTACHTUNG DER 3 HÄUSER, BENÖTIGEN WIR CA. 90  
MINUTEN.

BEISPIEL BANK: WIR DIE SPARKASSE XYZ KÖNNEN UNS VORSTELLEN, DEN  
IMMOBILIENKAUF WENNERSTORFER KIRCHWEG, DURCH FAMILIE XYZ, IN EINER

HÖHE VON BIS ZU 800.000,- EURO ZU BEGLEITEN. IHRE FILIALE STELLT IHNEN SO EIN  
DOKUMENT INNERHALB VON 2 WERKTAGEN AUS.

K e i n e " Altbauten,- Altlasten ", Baugenehmigungen von 1979/1980 von 1995/1996 und von  
2015/2016, alles hat seine behördliche Richtigkeit. K e i n e Pachtverträge, Eigenland.

K e i n e lebenslangen Wohnrechte, k e i n Denkmalschutz oder sonstige Wertminderungen.  
Bei echtem Interesse ( 3. Treffen ), können Sie alle Unterlagen einsehen.

Selbstverständlich können Sie auch alle Häuser vermieten, oder die Häuser abreißen und sich  
eine 450 qm<sup>2</sup> Villa mit Pool bauen ;-) Wir hoffen aber, es finden sich noch Menschen, die mit  
der Natur leben möchten und nicht dagegen.

Das Grundstück würden wir nach Absprache natürlich noch aufräumen.

E s g i b t k e i n e n Haken, der Preis ist so günstig weil wir mittlerweile alleine sind und es für 3 Personen alles viel zu groß ist. Hier müssen 3 neue Familien her ;-)

Fast 50 B i l d e r + die relevanten D o k u m e n t e auf ohne-makler hinterlegt.

Danke fürs Vorbeischaun.

## **Ausstattung**

Exposé anfordern (pdf. Dateien)

Haupthaus von 2011 bis 2015 kernsaniert, bis auf 2 Räume oben, 3 Fenster noch alt und Treppenaufgang außen braucht Auffrischung.

Die gesamte Elektrik wurde auch schon für Sie erneuert ( ca. 2012 )

Hochwertige Materialien in den sanierten Räumen verwendet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Exposé anfordern (pdf. Dateien)

Häuser haben Bestandsrecht ( nicht Schutz ), dürfen sofort abgerissen werden, um die Realisierung von Neubauprojekten durchzuführen.

1 - 2 Garagen, 2 Carports, 4 Stellplätze

## **Lage**

Exposé anfordern (pdf. Dateien)

DIE AKTUELLE HOHE FREQUENTIERUNG DES WENNERSTORFER KIRCHWEGES MIT FAHRZEUGEN, LIEGT AN EINER BAUSTELLE ZWISCHEN HOLLENSTEDT UND DIERSTORF, DAS SOLL IN CA. 7 MONATEN WIEDER VORBEI SEIN.

Nähe A1, sehr gute Anbindung nach HH und HB. Vom Kindergarten bis zum Gymnasium, Schwimmbad, Tennishalle und Sporthalle, alles innerhalb von ca. 3 km erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

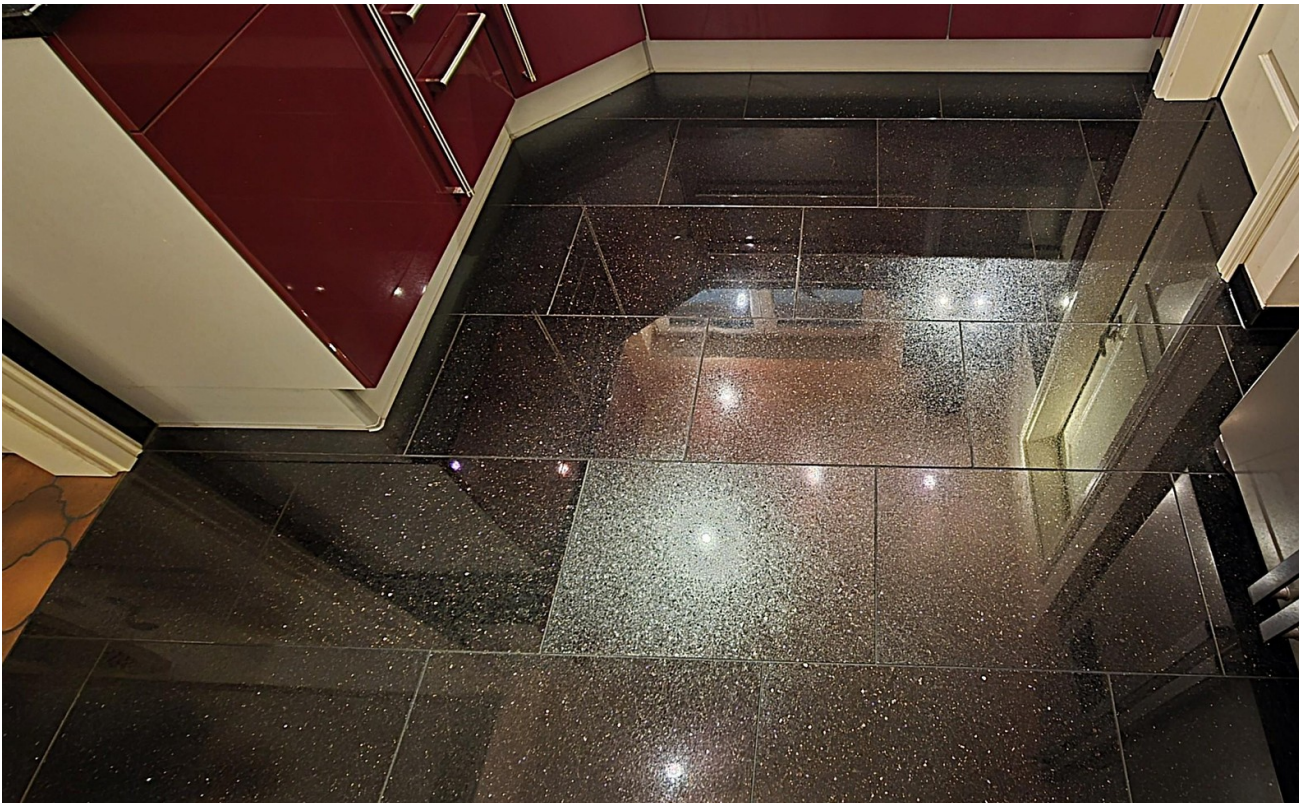


Exquisite Küche Haupthaus

# Exposé - Galerie



Star Galaxy Granit



Star Galaxy angeleuchtet

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatten+Fensterb. Granit



Vorräte und Maschinenraum



Boden+Wand mit Granit

# Exposé - Galerie



Superschönes Bad Haupthaus



Granit und Hochglanzfliesen

# Exposé - Galerie



Böden großes Bad Haupthaus



XXL Rainshower 2,10m innen

# Exposé - Galerie



Granit Trapezwaschbecken



Kinderzimmer 1 unten Haupth.

# Exposé - Galerie



SZ unten Haupthaus



Großes Wohnzimmer Kaminseite

# Exposé - Galerie



Schöner, gemauerter Kamin



Kinderzimmer 2 unten Haupth.

# Exposé - Galerie



Fliese:SZ,WZ,Kinder,Büro,Flur



Esszimmer unten Haupthaus

# Exposé - Galerie



Esszimmerbogen



Wintergarten Haupthaus

# Exposé - Galerie



Velux Fenster Wintergarten



Treppe ins OG Haupthaus

# Exposé - Galerie



OG Treppenabsatz



OG riesige Kinder,-Gästezimmer

# Exposé - Galerie



OG Balkonzugang



Balkon Ausblick Eigentum ;-)

# Exposé - Galerie



Grundstück zum Kauf · provisionsfrei

**351.780 €** 130 €/m<sup>2</sup>

2.706 m<sup>2</sup> Grundstück



## Traumhaftes Waldgrundstück

Bei diesem traumhaften Waldgrundstück handelt es sich um einen naturbelassenen Fichten- Kiefernwald mit Laubbäumen. Das Grundstück ist mit dem Buchstaben B auf dem Lageplan bezeichnet. Auf dem Grundstück kann ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 150 qm in eingeschossiger Bauweise erstellt werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt vor. Das Waldgebiet umfasst mehrere ha. Im Herbst wird die Straße endausgebaut. Die

BAULANDPREIS DIERSTORF HEIDE

 immow

Telefon

Anrede  
 Herr  Frau

Vorname

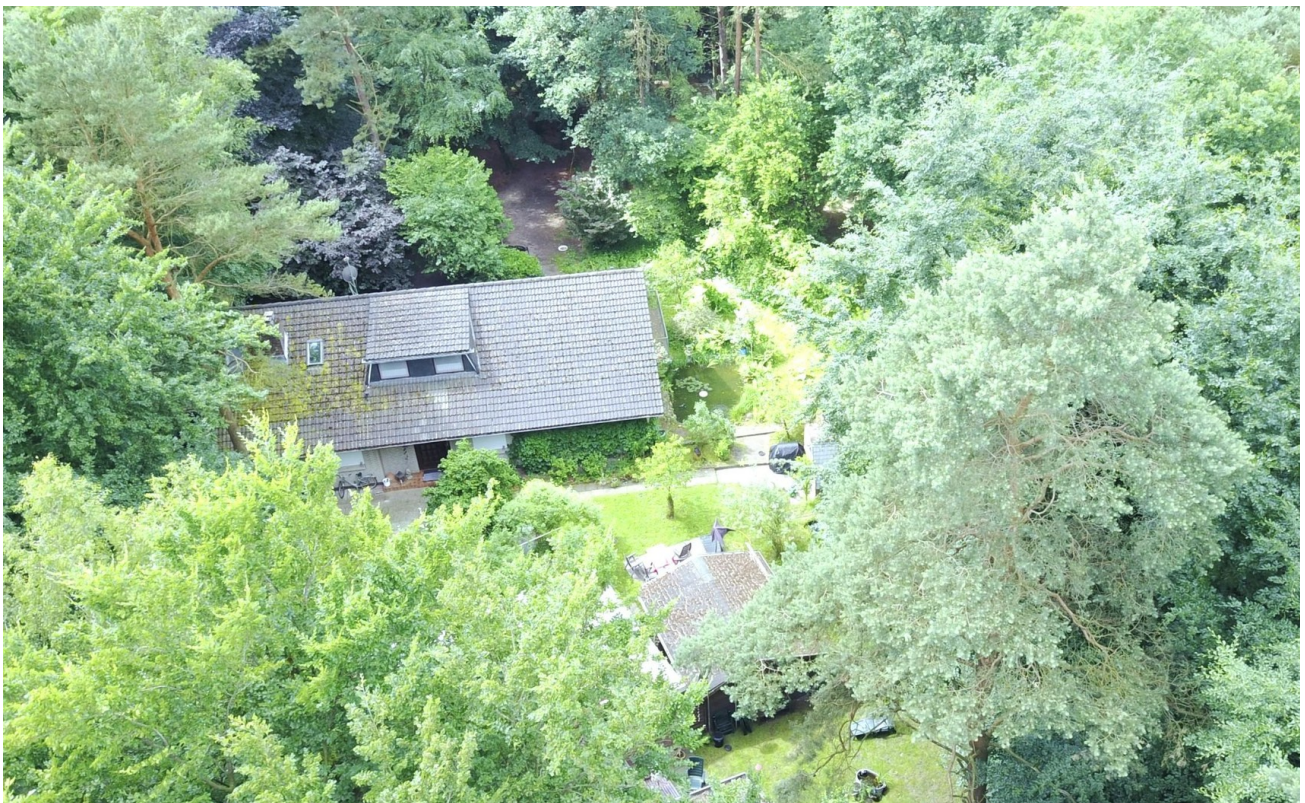
Nachname

E-Mail  
beispiel@domain.

Telefon (Optional)

Nachricht hinzufügen  
 Ich bin Eigentümer Immobilie

Kontakt



Hauptb. Teich. Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Front Haupthaus



Gäste Toilette Haupthaus

# Exposé - Galerie



Mietobjekt 1. Küche



Mietobjekt 1. Bestandssofen



Treppe OG Mietobjekt 1.

# Exposé - Galerie



Mietobjekt 1. Wohnzimmer



Mietobjekt 1. Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Mietobjekt 1. Garage+Haus



Mietobjekt 1. Roter Klinker

# Exposé - Galerie



Mietobjekt 2. Außen-Fachwerk



Mietobjekt 2. Helima Sprosse

# Exposé - Galerie



Mietobjekt 2. Eingangsbereich



Mietobjekt 2. Vollbad



Mietobjekt 2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Haupthaus vorn links



Haupthaus vorn rechts

# Exposé - Galerie



Haupthaus Seite zum Teich



3 Häuser hintereinander :-)

# Exposé - Galerie



Zuwegung zu den Immobilien



Blütenpracht

# Exposé - Galerie



Zaun und Pflanzkübel Haupthaus

# Exposé - Grundrisse

---

**Finanzierungsbetrag: 000.000 €**  
**Begünstigter: Bernd Beispielkunde**  
**Geburtsdatum: TT.MM.JJJJ**  
**Gilt für folgende Immobilie: Straße Hausnummer, PLZ Wohnort**

\* Auf Grundlage der am **TT.MM.JJJJ** durchgeführten vorläufigen Bonitätsprüfung stellen wir dieses persönliche Finanzierungs-Zertifikat a Rahmen der uns vorliegenden Unterlagen können wir Ihnen unter Vorbehalt einer finalen Bonitätsprüfung bestätigen, dass wir ausgehen, dass die oben genannte Immobilie von Ihnen finanziert werden kann. Zinsänderungen, spezielle Objektdaten und Veränderungen der Bonität können dieses Ergebnis jederzeit beeinflussen. Dieses Finanzierungs-Zertifikat ist keine Finanzierungsbestätigung.

*Gisela Glücksbringer*  
Gisela Glücksbringer  
Geschäftsstellenleiterin

TT.MM.JJ.

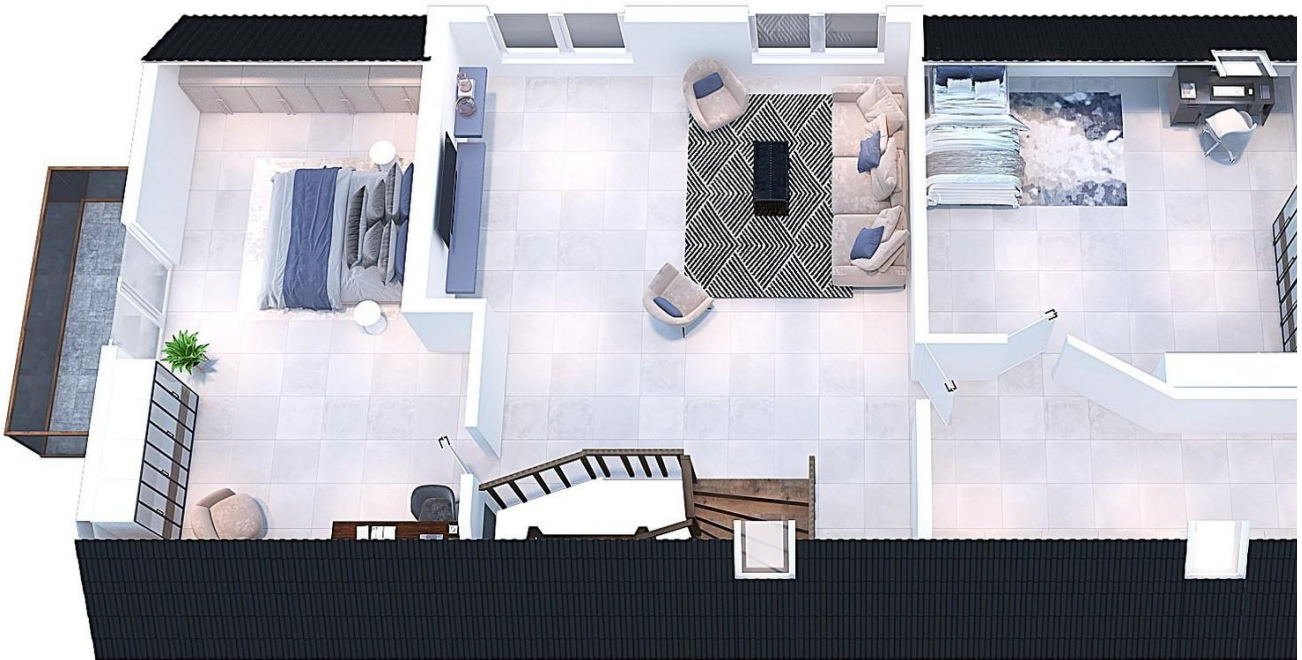
Baufi24 Baufinanzierung GmbH | baufi24.de | Kattrepelsbrücke 1 | 20095 Hamburg

Bank-Bonität-Muster

# Exposé - Grundrisse

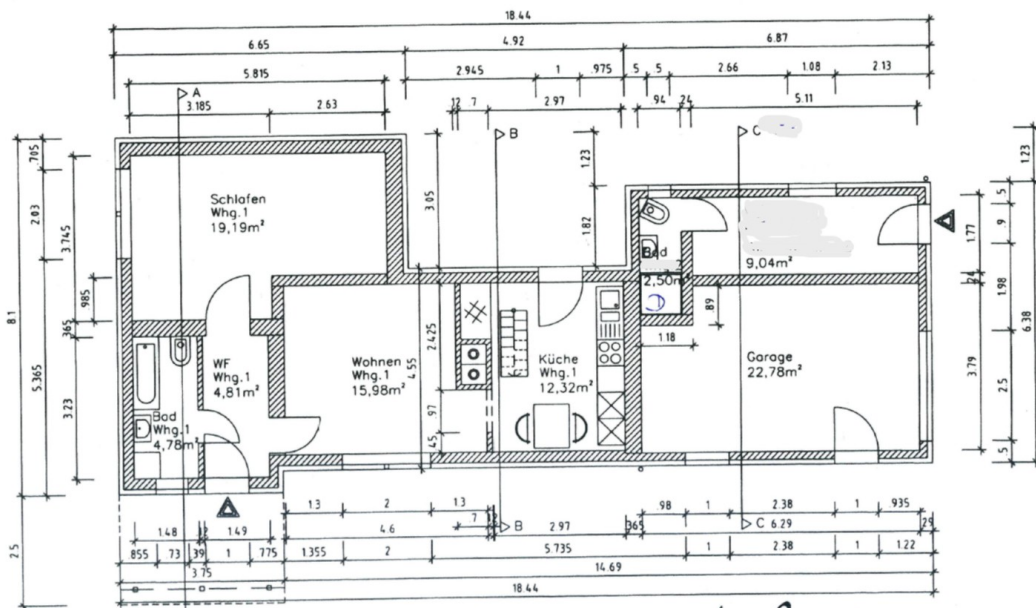


Haupthaus EG 90% saniert



Haupthaus OG 60% saniert

# Exposé - Grundrisse



*kleines Mietshaus a. mit Garage,  
Abstellraum und kleiner Dusche.*



Mietobjekt 1 mit Garage




?Objekt 2 nach evt. Sanierung?

# Exposé - Anhänge

1. Baujahrberechnung 1
2. Baujahrberchnung 2

# Berechnung des fiktiven Baujahres nach Modernisierung

 easywert.de

Ursprungsbaujahr


1980 

? Hilfe

Modernisierungen


**Modernisierung Dach** Dachstuhl komplett 

Jahr der Mod.:

1996 


**Fenster/ Außentüren**

Jahr der Mod.:


2013 

**Leitungssysteme**


Elektro/ Jahr:

2013 

Wasser/ Abw./ Jahr:

2013 

Heizung/ Jahr:

2005 

**Heizungsanlage/ Wärmepumpe**

### Heizungsanlage/ WW

Jahr der Mod.:

2005

### WDVS Außenwände

Jahr der Mod.:

1996

### Sanitäreanlagen

Jahr der Mod.:

2013

### Innenausbau

Böden/ Decken:

2013

Malerarb.:

2015

Türen/ Treppe:

2013

### Grundrissverbesserung/ Rohbau

Jahr der Mod.:

## Fiktives Baujahr

2004

fikt. Baujahr ermitteln