

Exposé

Erdgeschosswohnung in Drage

Ein Fall für Zwei - Gartenliebhaber gesucht!



Objekt-Nr. OM-436064

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina und Helge Köhlbrandt

21423 Drage
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	78,22 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	165 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	255 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.780 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Fall für Zwei - Gartenliebhaber gesucht!

Möchten Sie gern an der Elbe direkt am Deich leben? In einem sanierten Gründerzeithaus ist eine frisch renovierte Stil-Altbauwohnung im Erdgeschoss mit 3 Zimmern zu vermieten.

Die Wohnung verfügt über eine ca. 220 m² große, separate und selbst zu pflegende Gartenfläche, die mit großer Terrasse zum Leben draußen einlädt. Gartenfreunde werden sich dort sehr wohl fühlen und haben viel Freiraum zur Gestaltung.

Vom Haupteingangsflur vorn beginnt die Wohnung direkt in den beiden großen Wohnzimmern mit Erker zur Ostseite und Blick in den Vorgarten. Liebevoll restaurierte Türen, original erhaltene Holzdielen sowie ein moderner Kaminofen gehören zu den Ausstattungshighlights dieser Zimmer. Alle Räume der Wohnung haben neue Holzfenster im klassischen Design.

Das Schlafzimmer ist direkt vom Wohn- und Esszimmer aus zu erreichen, in dem sich der gepflegte Altbaustil fortsetzt.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Zuge der jetzigen Renovierung modernisiert wurde.

Über einen Flur, der viel Stauraum bietet, hat man einen direkten Zugang zum Garten. Weiter gelangt man vom Flur in ein Tageslichtbad mit Dusche, das auch über einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss verfügt.

Zu der Wohnung gehören 2 Stellplätze mit Ausbaumöglichkeit für eine Wallbox. Außerdem ist ein Glasfaseranschluss im Haus vorhanden.

Das Haus wurde von 2022 bis 2024 energetisch saniert und verfügt über eine neue Gashybridheizung kombiniert mit Luft-Wärmepumpe sowie Solarthermie zur Warmwasserbereitung, von der alle Mieter profitieren. Für anfallende Garten- und kleinere allgemeine Tätigkeiten kann gern ein Mietabschlag vereinbart werden.

Ausstattung

Wohnung gesamt: Maler-renoviert 03/2026

Wohnräume: Holzdielen, Ofen, KEIN Kinderzimmer möglich

Einbauküche, renoviert 03/2026: Kühlschrank, Kochfeld Ceran, Backofen Heißluft

Bad: Dusche, Waschtisch, WC, WM- und Trockneranschluss, zusätzlicher Badheizkörper

Keller: eigener Abstellraum

Garten: Separate Fläche zur Eigennutzung und Pflege

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

In direkter Elblage am Naturschutzgebiet mit dem herrlichen Elbvorland mit seinen Stränden und viel Grün lässt es sich gut entspannen. Die Gemeinde Drage verfügt über einen Edeka-Markt in ca. 5 km Entfernung. Weitere Supermärkte und andere Versorgungseinrichtungen sind ca. 8 km entfernt in Marschacht und Winsen/Luhe zu finden. Der Ort Drage ist mit einer mehrmals täglich verkehrenden Buslinie im HVV-Netz eingebunden.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Südost-Ansicht, Erker Wohnung

Exposé - Galerie



Zufahrt mit Vorgarten



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Stilaltbautüren



Kaminofen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Bad, Waschtisch und Dusche

Exposé - Galerie



Bad, hereinspaziert



Bad, Heizkörper und WC

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



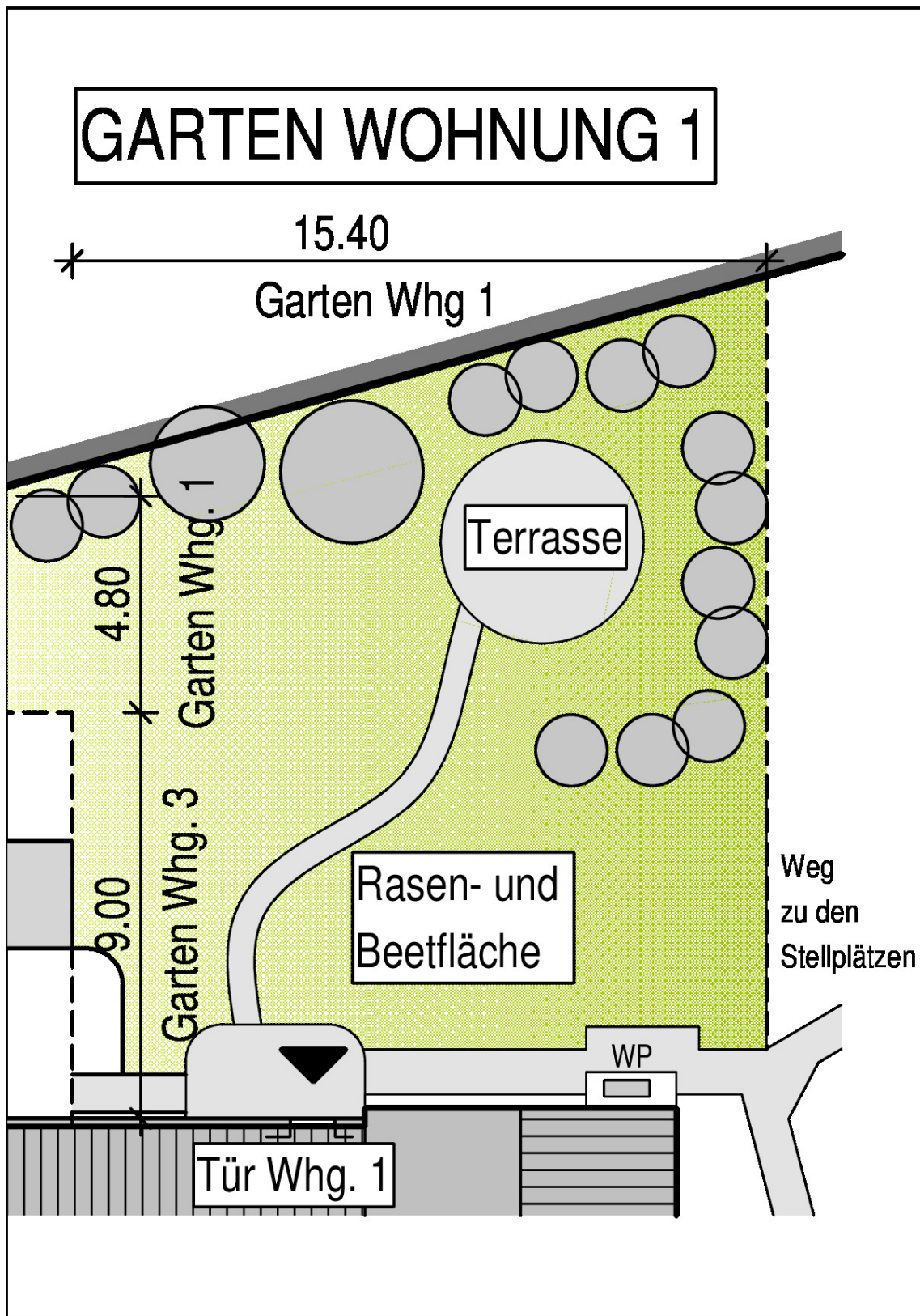
Elbdeich in der Sonne

Exposé - Galerie

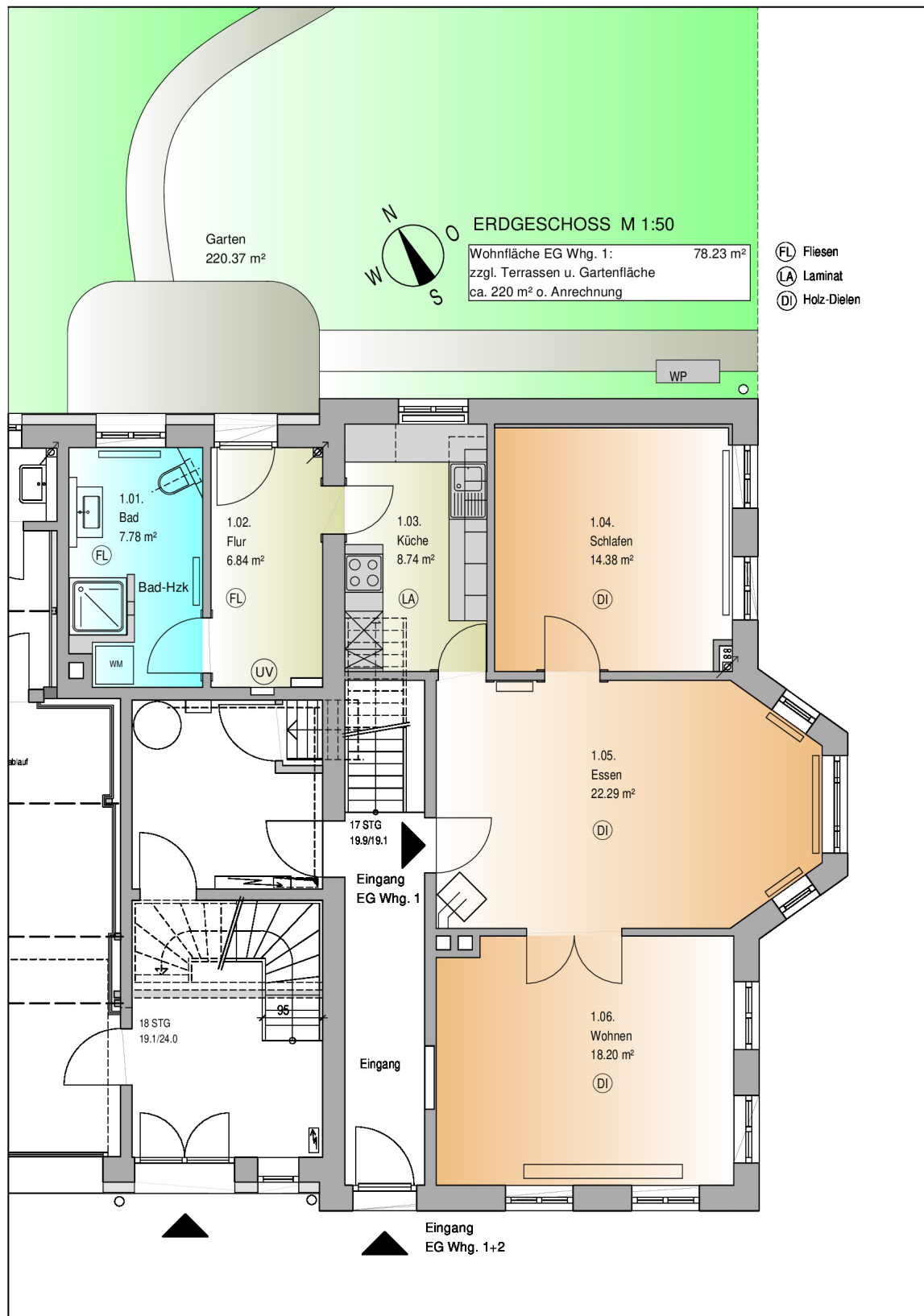


Sundowner vor der Tür

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Wohnflächen nach Bezeichnung

Projekt: Köhlbrandt, Drage - Umbau 2022-23
Ersteller: Marina Köhlbrandt
Datum / Zeit: 28.01.2026 / 16:34
Hinweis: ERDGESCHOSS Wohnung 1

Geschoss	Bezeichnung / Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
EG				
	1.01.			
	Bad	1	3.250*0.370	1,20
		2	3.780*1.740	6,58
			Summe	7,78
	Summe 1.01.			7,78
	1.02.			
	Flur	1	0.760*0.350	0,27
		2	1.260*0.150	0,19
		3	3.630*1.760	6,39
			Summe	6,85
	Summe 1.02.			6,85
	1.03.			
	Küche	1	3.900*2.240	8,74
			Summe	8,74
	Summe 1.03.			8,74
	1.04.			
	Schlafen	1	3.570*0.060	0,21
		2	3.840*3.688	14,16
			Summe	14,37
	Summe 1.04.			14,37
	1.05.			
	Essen	1	4.635*3.910	18,12
		2	0.5*(3.910+1.840)*1.448	4,16
			Summe	22,28
	Summe 1.05.			22,28
	1.06.			
	Wohnen	1	4.000*0.340	1,36
		2	4.690*3.590	16,84
			Summe	18,20
	Summe 1.06.			18,2
Summe EG				78,22
Gesamtsumme				78,22