

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Hollenstedt

Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit Südausrichtung



Objekt-Nr. **OM-441150**

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Timm

Estetalstraße 32
21279 Hollenstedt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	37,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	425 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zentral gelegene Wohnanlage in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² wurde 2006 erbaut. Das große Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen und für Aktivitäten im Freien.

Der Ortskern von Hollenstedt ist 5 Minuten entfernt.

Die Wohnung ist komplett nach Süden ausgerichtet ! Die Wohnung ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und als Wohnraum nutzbar.

Der Außenbereich der Wohnanlage bietet einen pflegeleicht angelegten Garten und einer großzügigen Rasenfläche. Der Balkon lädt an warmen Tagen zum Verweilen im Freien ein. Parkmöglichkeiten sind vor der Wohnanlage auf der gepflasterten Zufahrt zum Grundstück vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet!

Kein Straßenverkehr.

Bitte haben Sie Verständnis, dass eine Besichtigung nur mit einem dementsprechenden Kapitalnachweis oder eine Bestätigung ihrer zu finanzierenden Bank und unter Angabe ihrer vollständigen Adresse mit ihrer Telefonnummer durchgeführt werden kann.

Makler Anfragen unerwünscht

Lage

Der Ort Hollenstedt ist reizvoll gelegen zwischen dem Alten Land und der Nordheide im Westen des Landkreises Harburg. Umgeben von Wiesen, Wäldern und Seen liegt er in einer idyllischen Umgebung. Dies bedeutet für Sie "Wohnen im Grünen" verbunden mit einer modernen Infrastruktur, die Ihnen die (Samt-)Gemeinde Hollenstedt zu bieten hat.

Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. (Zahn-)Ärzte, Apotheken, Optiker, Banken, Friseure, Restaurants und diverse Einzelhandelsgeschäfte sind hier angesiedelt. Kindergärten und ein ausgebautes Schulsystem mit einer Grundschule und einer IGS sind vorhanden. Seit Ende 2013 verfügt Hollenstedt auch über eine eigene Kinderkrippe. Weiterführende Schulen, zu denen ein Schulbus fährt, gibt es in den Nachbargemeinden.

Durch die zentrumsnahe Lage haben Sie die Möglichkeit, vieles zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Dies gilt nicht nur für die täglichen Einkäufe sondern auch für den Weg zum Kindergarten/-krippe oder den Schulen in Hollenstedt. Verschiedenste Möglichkeiten zur Naherholung und für die sportliche Freizeitgestaltung - u.a. durch das beheizte Freibad und die Sporthallen mit den Sport- und Bolzplätzen - sind gegeben.

Zu erreichen ist Hollenstedt über die BAB A1 - Hamburg-Bremen - mit eigener Anschlussstelle, eine schnelle An- und Abfahrt in alle Richtungen ist somit gegeben. Durch die (S-)Bahnverbindungen ab Buxtehude/Neu Wulmstorf oder den Metronom ab Tostedt wird Ihnen ein hoher Grad an Flexibilität geboten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick in den Garten

Exposé - Galerie



Balkon



Garten

Exposé - Galerie



Vollbad



Bad



Dusch

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe



37 qm Wohnraum im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



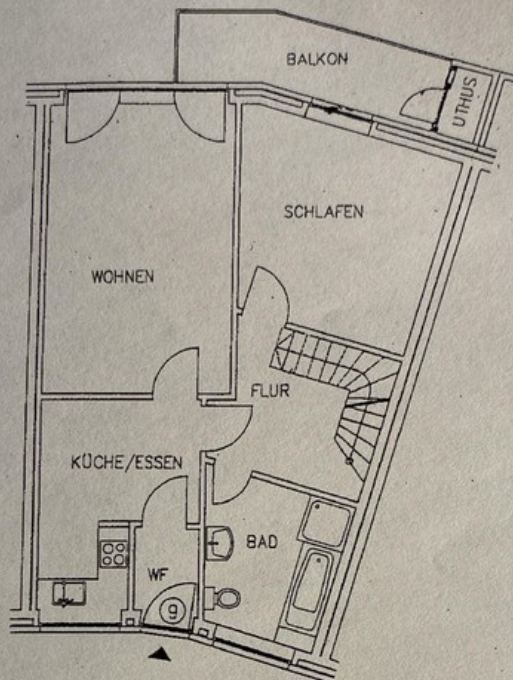
37 qm Wohnraum im Dachgeschoss



Küche

Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS WOHNUNG NR.9



SCHLAFEN	15,96 qm	
WOHNEN	21,81 qm	
KÜCHE/ESSEN	11,09 qm	
FLUR	6,35 qm	
BAD	8,12 qm	
WINDFANG	2,70 qm	
BALKON	3,88 qm	(* 7,76 qm)
UTRUS	0,98 qm	
ABSTELL (DG)	8,20 qm	(* 10,42 qm)
FLUR (DG)	0,80 qm	
<u>WOHNFLÄCHE OG 79,89 qm</u>		
BODENRAUM	37,16 qm	(* 43,86 qm)
<u>GESAMT 117,05 qm</u>		

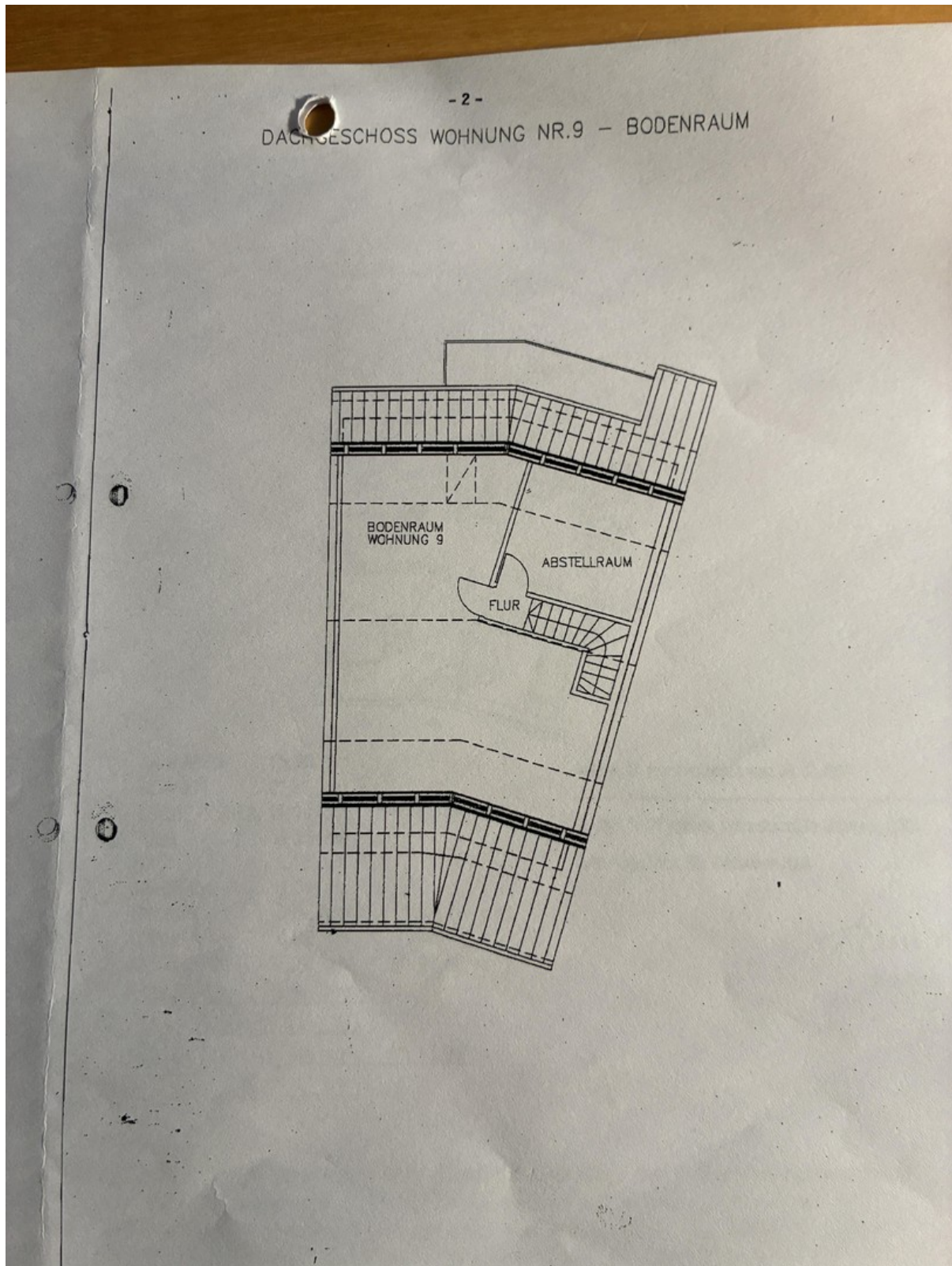
Anlage II zum Protokoll vom 30.12.2004

- Nr. 1117 meiner Urkundenrolle Jahrgang 2004 -
Buxtehude, den 30. Dezember 2004

[Handwritten Signature]
Notar

*) Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung von 1999. Terrassen und unter Schrägen zwischen 1,00m und 2,00m werden mit 50% der Fläche angerechnet. Der teilweise ausgebaute Böden (es fehlen die Gipskartonverkleidung, Malerarbeiten und Bodenbeläge) wird auf die Gesamtfläche angerechnet.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

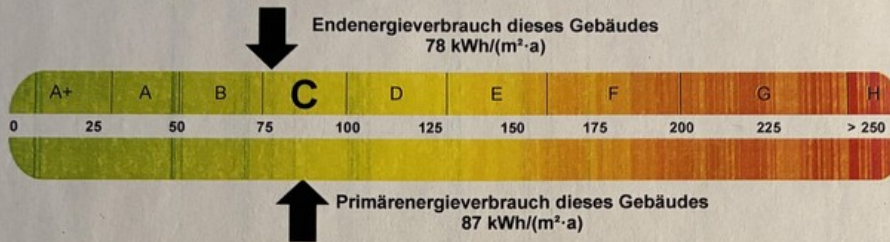
ISLW

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NI-2018-002203271

Registriernummer²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

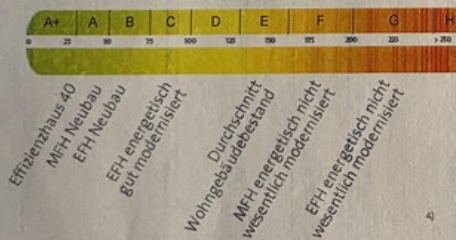
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

78 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	303.405	124.811	178.594	1,06

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_w) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis