

Exposé

Zweifamilienhaus in Buchholz

Von Privat: Eigennutzung & ggf. Kapitalanlage – 2-Familienhaus in bester Nachbarschaft



Objekt-Nr. OM-441617

Zweifamilienhaus

Verkauf: **646.000 €**

Ansprechpartner:
Udo Zimmermann

Habichtweg 5
21244 Buchholz
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	966,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Ortsteil Seppensen und bietet eine gelungene Kombination aus Vermietungsperspektive und Eigennutzungsmöglichkeit.

Die Wohnung im Obergeschoss mit 85 m² Wohnfläche ist derzeit vermietet und überzeugt durch einen sonnigen Balkon mit Abendsonne sowie einen schönen, unverbauten Blick ins Grüne – ein attraktives Wohnumfeld für Mieter mit langfristigem Verbleibwunsch.

Das Erdgeschoss ist ab dem 15.07.2026 frei beziehbar und eröffnet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Eigennutzung oder zur neuerlichen Vermietung.

Zum Haus gehören 2 gemauerte Garagen mit 2 Stellplätzen vor den Garagen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dort vielseitig nutzbare Flächen, darunter ein Gästezimmer, ein Büroraum, Lagerflächen, eine Waschküche sowie ein separater Heizungs-/Werkstatttraum. Diese Zusatzflächen erhöhen den praktischen Nutzen des Hauses deutlich und schaffen einen zusätzlichen Mehrwert.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt als Immobilie in einem guten Zustand, ruhig gelegen und sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus verfügt über einen gemeinsamen Hauseingang mit einem übersichtlich gestalteten Gemeinschaftsflur. Von hier aus sind sowohl die Erdgeschosswohnung als auch das Treppenhaus zur Obergeschosswohnung sowie der Kellerbereich bequem erreichbar. Die klare Trennung der Wohneinheiten sorgt für eine angenehme Struktur und ein harmonisches Miteinander.

Die Erdgeschosswohnung mit ihren 110 m² Wohnfläche, in 2009 umfassend modernisiert, überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept. Ein besonderes Highlight ist die 24 m² große Terrasse (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt), die den Wohnraum erweitert und ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Freien bietet.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet, u.a. mit einem zentralen Küchenblock sowie Granit-Arbeitsplatten. Eine praktische Durchreiche verbindet die Küche mit dem geräumigen Wohn- und Essbereich und schafft kurze Wege sowie eine offene, kommunikative Atmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich selbst beeindruckt durch seine Großzügigkeit und eine große Panoramasscheibe, die für viel Tageslicht sorgt und den Blick nach draußen freigibt. Offen angeschlossen ist ein Kaminzimmer, das dem Wohnbereich zusätzliche Wohnqualität und eine besondere Atmosphäre verleiht.

Das Badezimmer ist als Vollbad ausgeführt und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein praktischer Komfort im Alltag.

Ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Beide Räume sind mit Rollläden ausgestattet und ermöglichen somit eine individuelle Licht- und Privatsphärensteuerung.

Insgesamt bietet die Erdgeschosswohnung ein sehr attraktives Wohnkonzept mit hohem Komfort, großzügigen Wohnflächen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Vermieter.

Die vermietete Wohnung im Obergeschoss mit 85 m² präsentiert sich modern, hell und äußerst gepflegt. In den vergangenen Jahren wurde sie umfassend modernisiert, einschließlich des Austauschs sämtlicher Fenster, was sowohl den Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz verbessert.

Die Küche wurde vollständig erneuert und großzügig erweitert. Hochwertige Materialien, darunter eine Arbeitsplatte aus Granit, unterstreichen den modernen Anspruch und bieten ideale Voraussetzungen für komfortables Kochen und Wohnen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Kleiderschrank mit über 4 Metern Länge, ohne die Raumwirkung einzuschränken.

Das Badezimmer verfügt noch über dekorative Wandfliesen im charmanten Stil der 1970er-Jahre, bietet aber ansonsten eine zeitgemäße Ausstattung. Ein großes Veluxfenster sorgt für viel Tageslicht und optimale Belüftung. Zur Ausstattung zählen ein Doppelwaschbecken, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, was höchsten Komfort und Flexibilität im Alltag gewährleistet. Über eine Monarch-Treppe steht zudem noch ein Spitzboden mit enorm viel Lagerfläche zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Für die Wohnung im Obergeschoss besteht ein Mietvertrag seit dem 15.01.2023.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 890€. Es ist ein Staffelmietvertrag vereinbart, der eine planbare Mietentwicklung bietet.

Zusätzlich ist eine Garage derzeit für monatlich 60€ an einen Nachbarn vermietet, wodurch weitere laufende Einnahmen erzielt werden.

Modernisierungsüberblick seit 2009:

↳ Energetik & Haustechnik

•Neue Gas-Brennwertheizung (2017)

•Fenstererneuerung (2018)

•Dachflächenfenster (2012)

•Elektroinstallation (2009)

Innenmodernisierung

•Wohnhausumbau (2009)

•Bäder / Sanitär (2009)

•Bodenbeläge & Raumgestaltung (2009)

•Innentüren & Verglasungen (2009/2018)

Außenanlagen

•Garten- und Terrassenarbeiten (2013)

•Rollläden (2009)

•Baumpflanzungen (2009)

Küche

•Einbauküche EG (2009)

•Austausch und Ergänzung Küche OG (2015)

✓ Gesamtbild

•Die Immobilie befindet sich durch zahlreiche Modernisierungen in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Lage

Makrolage: Sehr gut, Mikrolage: Exzellent (Quelle: on-geo)

Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Wohnstraße liegt das Haus im Habichtweg 5 in Buchholz in der Nordheide – einem Standort, der für entspanntes Wohnen, nachbarschaftliche Atmosphäre und hohe Lebensqualität steht.

Hier genießen Sie ein Zuhause fernab von Durchgangsverkehr, geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün.

Buchholz zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnorten im südlichen Hamburger Umland.

Die Stadt verbindet den Charme einer lebenswerten Kleinstadt mit der Nähe zur Metropole Hamburg. Ob Berufspendler oder Naturliebhaber: Die Lage bietet einen idealen Ausgleich zwischen urbaner Erreichbarkeit und ruhigem Rückzugsort.

Der Bahnhof Buchholz sowie die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A1 und A7 ermöglichen eine komfortable und zuverlässige Verbindung in Richtung Hamburg, Bremen und das gesamte Umland.

Im Alltag überzeugt der Standort durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in angenehmer Nähe und sind schnell erreichbar. Die Buchholzer Innenstadt lädt mit ihren Cafés, Restaurants und Fachgeschäften zum Verweilen ein und bietet alles, was man für ein komfortables tägliches Leben benötigt.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zur Nordheide. Weite Landschaften, Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür und machen die Umgebung zu einem idealen Ort für Erholung, Sport und Naturgenuss.

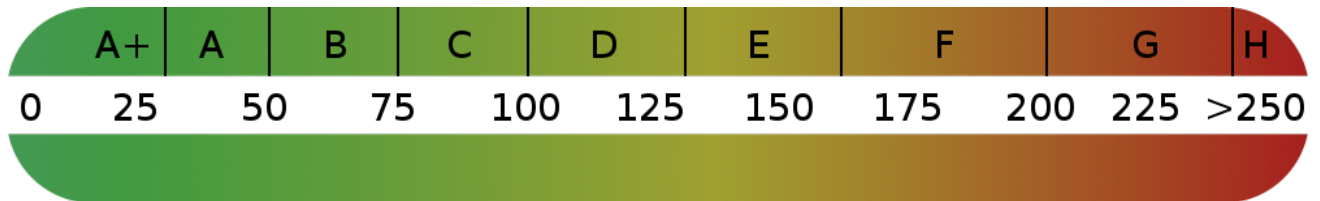
Diese Lage steht für ein hohes Maß an Wohnqualität, eine langfristig stabile Nachfrage und ein Lebensumfeld, in dem man gerne ankommt – ein Zuhause mit Perspektive, das Ruhe, Komfort und gute Erreichbarkeit auf harmonische Weise vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



OG: Blick vom Balkon ins Grüne

Exposé - Galerie



Seitenansicht vom Haus



EG: Küche

Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Kaminzimmer

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer



EG: Wohnzimmer mit Esstisch



EG: Bad

Exposé - Galerie



EG: Schlafzimmer



EG: Kinderzimmer bzw. Büro

Exposé - Galerie



OG: Sonniger Balkon



OG: Wohnzimmer mit Essecke

Exposé - Galerie



OG: Moderne, helle Küche



Gas-Brennwerttechnik aus 2017

Exposé - Galerie



UG: Büro



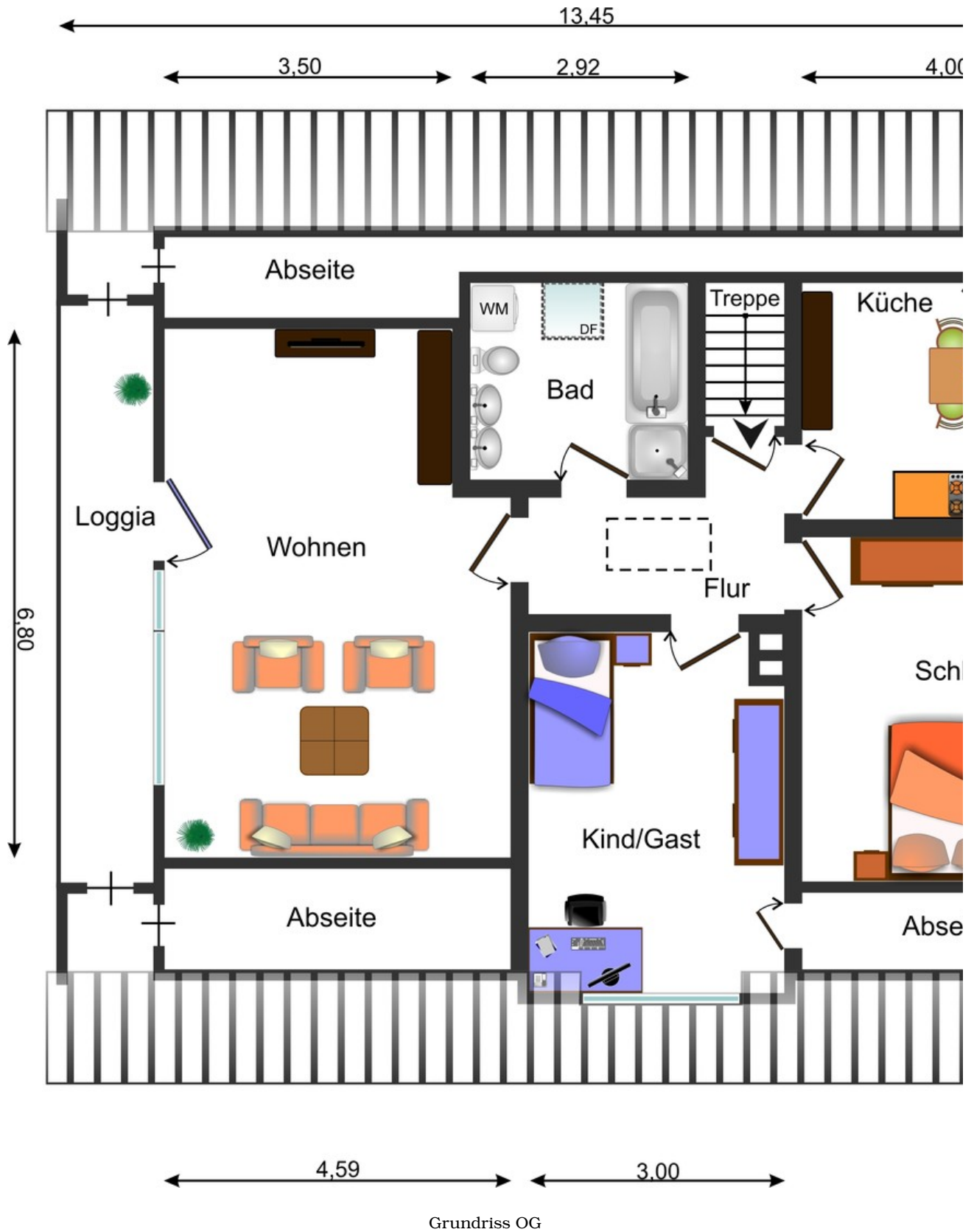
UG: Gästezimmer

Exposé - Galerie

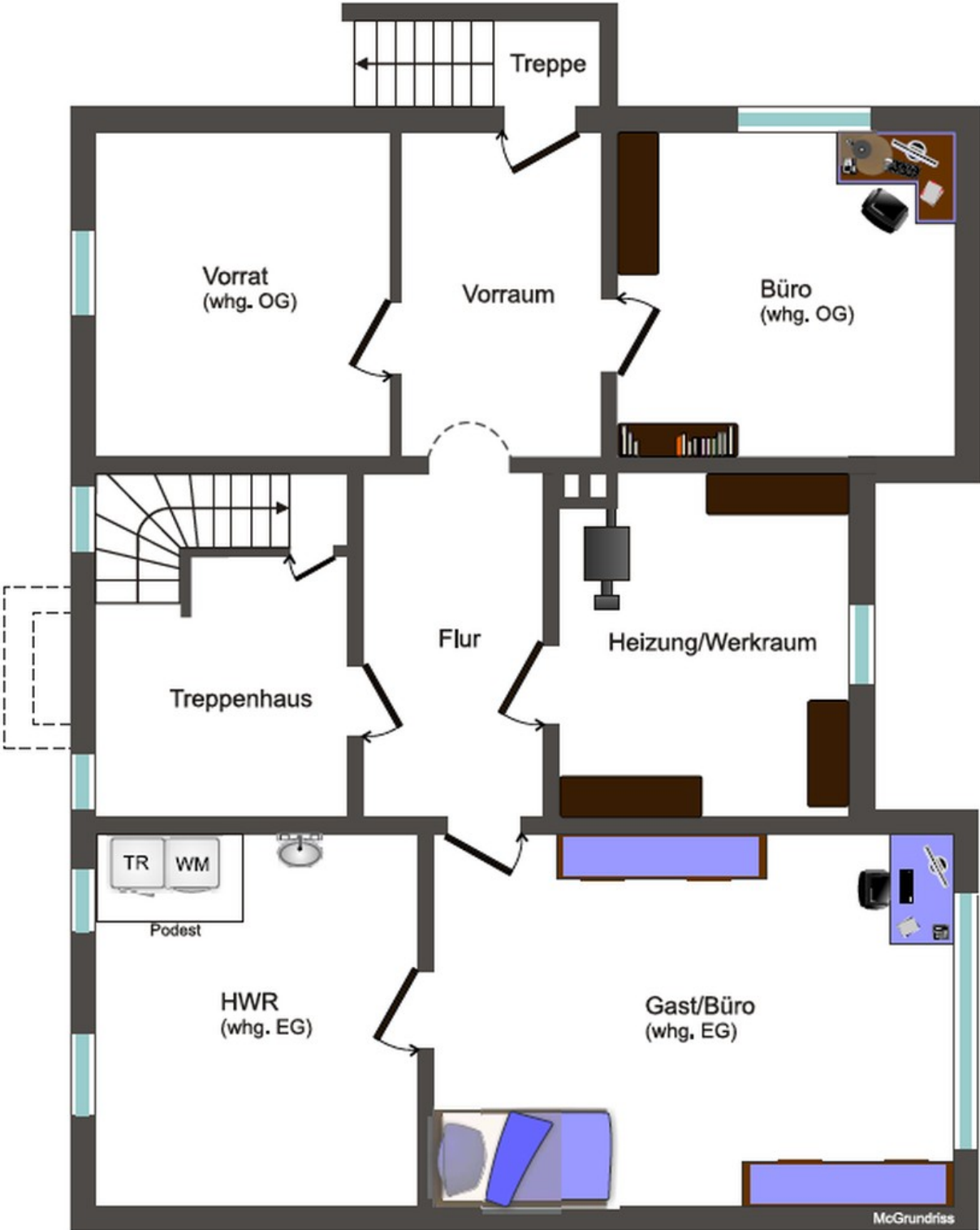


UG: Waschküche

Exposé - Grundrisse

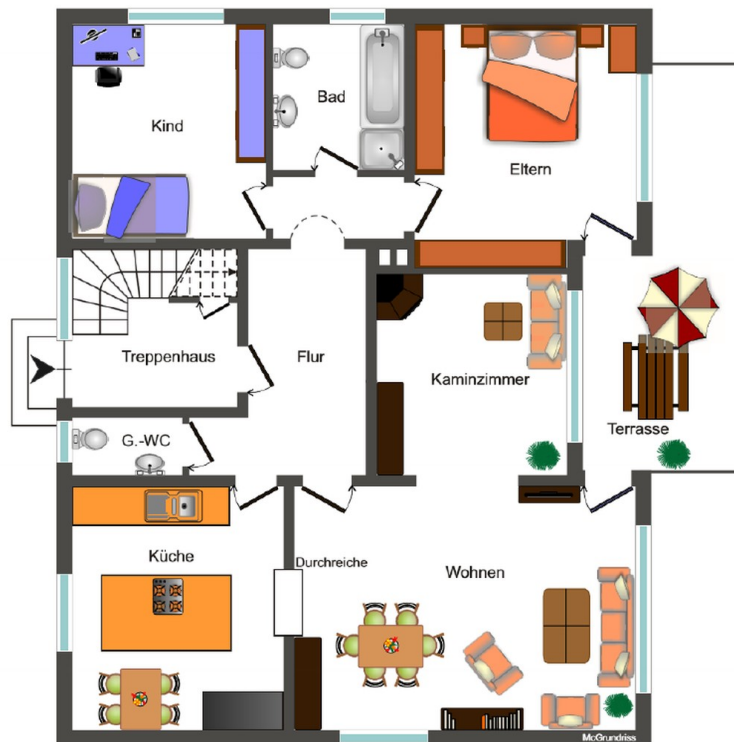


Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG