

Exposé

Dachgeschosswohnung in Buchholz

Charmante Obergeschosswohnung mit eigenem Gartenanteil in Dibbersen



Objekt-Nr. OM-442901

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Dirk Hartwig

21244 Buchholz
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	90,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	140 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit erstklassiger Anbindung: Diese helle und gepflegte Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und modernem Wohnkomfort.

Das Objekt im Überblick

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses auf einem weitläufigen, traumhaften Gartengrundstück. Da sich lediglich zwei Wohneinheiten im Haus befinden, genießen Sie hier eine besonders ruhige und nachbarschaftliche Atmosphäre – ideal für Paare oder die kleine Familie, die das Leben abseits des Großstadttrubels suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Die Highlights der Wohnung

Frisch renoviert: Die Wohnung wurde erst vor zwei Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, einzugsbereiten Zustand.

Helle Räume: Durch die Lage im Obergeschoss und großzügige Fensterfronten ist die Wohnung lichtdurchflutet und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne.

Moderne Einbauküche: Die funktionale und gepflegte Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungen.

Ihr eigenes Gartenparadies: Ein besonderes Merkmal ist der zur Wohnung gehörende, eigene Gartenanteil. Hier können Sie entspannen, gärtnern oder laue Sommerabende verbringen. Die klare Aufteilung des Grundstücks sorgt für maximale Privatsphäre gegenüber der anderen Mietpartei.

Garage & Stauraum: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die Ihr Auto vor Witterung schützt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung

Wohnfläche: 90 qm Zimmer: 4

Bodenbeläge: durchgängig Vinyl-Designbelag fest verklebt, modern und pflegeleicht

Einbauküche inklusive Elektrogeräten

Badezimmer mit Wanne

Eigener, abgegrenzter Gartenbereich

PKW-Garage

Lage: Buchholz-Dibbersen

Dibbersen besticht durch seinen gewachsenen Dorfcharakter und die unmittelbare Nähe zur Stadt Buchholz in der Nordheide.

Verkehrs-anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie die A1 und A260, was die Lage ideal für Pendler nach Hamburg oder Bremen macht.

Natur pur: Die umliegenden Felder und Wälder laden zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Cafés finden Sie im nahegelegenen Buchholzer Zentrum, das nur eine kurze Autofahrt entfernt ist.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

kein Makler - keine Maklercourtage, sie sparen 2618€

Übernahme ab 01.08.2026, nach Absprache mit Vormieter auch 1 Monat früher möglich

Lage

Wohnen am Wahrzeichen – Idyllische Ruhe in der Emsener Straße

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Emsener Straße, in einer der charmantesten Ecken von Dibbersen, einem beliebten Ortsteil der Stadt Buchholz in der Nordheide. Die Lage zeichnet sich durch eine seltene Kombination aus historischem Flair, gewachsener Nachbarschaft und einer unschlagbaren Anbindung an die Metropolregion Hamburg aus.

1. Ein besonderes Highlight: Die Windmühle direkt vor der Tür

Das absolute Markenzeichen dieser Lage ist die historische Windmühle Dibbersen. Diese befindet sich malerisch direkt am Ende der Emsener Straße. Das verleiht der Wohnlage nicht nur einen unverwechselbaren Charakter, sondern unterstreicht auch den dörflichen Charme und die Ruhe, die Sie hier genießen. Es ist ein Privileg, in einem Umfeld zu wohnen, in dem andere am Wochenende spazieren gehen, um das Wahrzeichen des Ortes zu bewundern.

2. Natur pur und hohe Lebensqualität

Eingebettet in ein großzügiges Gartengrundstück, bietet die Wohnung in der Emsener Straße einen direkten Zugang zur Natur. Die umliegenden Felder und Wege laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradausflügen in die Nordheide ein. Hier finden Sie den perfekten Ausgleich zum stressigen Arbeitsalltag.

3. Erstklassige Anbindung für Pendler

Trotz der beschaulichen Lage ist die Wohnung hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden:

Autobahn: Die Anschlussstellen zur A1 und A261 sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Pendler schätzen die kurze Fahrzeit von ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Auch Bremen ist über die A1 zügig erreichbar.

Bahnanschluss: Der Bahnhof in Buchholz ist nur eine kurze Autofahrt entfernt. Von dort aus bietet der Metronom eine schnelle und regelmäßige Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 20-25 Min.) im HVV-Tarif.

4. Infrastruktur in der Nähe

In Dibbersen selbst genießen Sie die Vorzüge einer intakten Dorfgemeinschaft mit Gastronomie (wie dem bekannten Landgasthof) und lokalen Angeboten. Für den täglichen Einkauf sowie für den Besuch von Fachärzten, Banken und Cafés bietet das nahegelegene Zentrum von Buchholz (ca. 5–7 Minuten Fahrt) eine hervorragende Infrastruktur. Das Einkaufszentrum „Galerie Buchholz“ und diverse Fachmärkte decken alle Wünsche ab.

5. Das Umfeld

Dibbersen ist geprägt durch eine gepflegte Bebauung mit Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken. Da sich in Ihrem Haus lediglich zwei Wohneinheiten befinden, genießen Sie hier eine sehr private und ruhige Wohnatmosphäre, die heutzutage in Ballungsgebieten nur noch selten zu finden ist.

Fazit: Diese Wohnung ist die ideale Adresse für Individualisten, die das Besondere suchen. Die Nähe zur historischen Mühle, die Ruhe des eigenen Gartens und die dennoch zentrale Lage im Norden von Buchholz machen diese Wohnung zu einem echten Wohntraum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



großer Garten



Weg zum Haus



Eingang für 2 Parteien

Exposé - Galerie



viel Platz



in direkter Nachbarschaft

Exposé - Grundrisse

