

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Niedersachsen - Hohnstorf (Elbe) MFH mit Traumblick und riesen Grundstück in Elbnähe von privat



Objekt-Nr. OM-451708

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Arne Bryndel

Elbuferstraße 5  
21522 Niedersachsen - Hohnstorf (Elbe)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	6.300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	12,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1951, welches 2016 komplett modernisiert wurde. Die Heizungs- und Elektroinstallation wurde in diesem Zuge komplett ausgetauscht und auf den neuesten Stand gebracht. Ebenfalls wurden alle Fenster und Türen ausgetauscht.

Das Dach wurde erneuert, inklusive Dämmung nach neuesten Energiesparrichtlinien. Zudem hat das Gebäude eine Holzvorhangfassade inklusive Kerndämmung erhalten. Die Küchen wurden maßgefertigt und wie auch die Bäder komplett neu eingebaut.

Das Gebäude wird mit Gas beheizt. Eine neue Brennwert-Gastherme, mit sehr niedrigem Verbrauch, wurde erst 2020 installiert. Im Haus ist zudem bereits Glasfaser-Internet verlegt und angeschlossen.

Das Objekt in Elbnähe befindet sich in 21522 Hohnstorf/Elbe mit 2.500 Einwohnern. Schräg gegenüber ist die Bushaltestelle, in 5 Minuten erreicht man den Bahnhof Lauenburg, in 15 Autominuten ist man in Lüneburg und in 45 Autominuten erreicht man Hamburg.

In Hohnstorf befinden sich eine Sparkasse, ein Arzt, eine Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule, sowie eine Einkaufsmöglichkeit mit einem Lebensmittelgeschäft (EDEKA), sowie eine Tankstelle.

Div. weitere Geschäfte, Ärzte und Einrichtungen sind dann direkt im benachbarten Lauenburg oder natürlich auch in Lüneburg zu finden.

Man hat sowohl aus dem Erdgeschoss, wie auch aus dem Obergeschoss des Mehrfamilienhauses einen traumhaften Blick über das 6300m<sup>2</sup> große Grundstück auf Felder und den Elbdeich.

Das Objekt ist zur Eigennutzung (§ 35) mit gleichzeitiger Vermietung perfekt geeignet. Zwei große Wohnungen, welche aktuell aufgeteilt sind in 4 Einheiten, mit 4 Küchen und 4 Bädern, zzgl. 2 Gästebädern.

Die größte Einzelwohneinheit mit gut 110m<sup>2</sup> könnte direkt bezogen werden. Nettokaltmiete bei Vollvermietung 40.027€/Jahr.

Schnellster und bevorzugter Kontakt per WhatsApp 016097221388 direkt mit Arne Bryndel, ansonsten gerne auch persönlich oder per Mail an arne.ät.bryndel.de

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

