

# Exposé

## Wohnung in Hollern-Twielenfleth

### Wohn(t)raum vor den Toren Hamburgs: 3- /4-Zimmer- Wohnung m. Galerie + eigener Terrasse



Objekt-Nr. OM-458770

#### Wohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

21723 Hollern-Twielenfleth  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	280 €	Badezimmer	2
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause im kernsanierten Reetdach-Fachwerkhhaus!

Auf einem 2.665 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich dieses beeindruckende historische Gebäude mit Reetdach, in welchem insgesamt fünf Wohneinheiten Raum gefunden haben.

Zur Vermietung stehen zwei lichtdurchflutete Wohnungen (WE 2 = Wfl. 125,06 m<sup>2</sup> + WE 4 = Wfl. 123,58 m<sup>2</sup>), die sich jeweils im Obergeschoss befinden - eine davon sogar mit großzügig konzipierter Dachgalerie.

Das Besondere beider Wohnungen: Die eigene Terrasse im Garten - ein Platz für Entschleunigung an einem idyllisch gelegenen Ort.

Die markante Architektur des Reetdach-Denkmal ist typisch für diese begehrte Wohnregion vor den Toren Hamburgs.

Sie verkörpert zeitlose Schönheit und definiert eine überzeugende Kombination von traditioneller Baukunst des 19. Jahrhunderts mit allen energetischen Annehmlichkeiten a la „state of the art“:

Die fast unschlagbare Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Lebensstil macht dieses Objekt zu einem einzigartigen Ort. Hier können Sie je nach Lust und Laune entweder das Landleben auskostend die Seele baumeln lassen oder - nur einen Katzensprung entfernt - die Reize und weiteren Annehmlichkeiten der schönsten Großstadt Deutschlands genießen.

Ein Zuhause - nicht für jedermann - sondern für den anspruchsvollen Mieter, der das Besondere zu schätzen weiß.

## Ausstattung

Erstbezug nach Kernsanierung.

Nach der Sanierung präsentiert sich das Reetdach-Juwel als ein KfW-Denkmal-Effizienzhaus der EE-Klasse (Erneuerbare Energien).

Die Energiekosten bewegen sich dank Wärmepumpe und Solarmodulen im Niedrigbereich.

Der unter Denkmalschutz stehende giebelständige Fachwerkbau mit Backsteinausfachung unter reetgedecktem Satteldach - am Wirtschaftsgiebel mit Walm - wurde um 1850 errichtet und zeichnet sich durch ein auffallend gleichmäßiges Fachwerk mit nahezu quadratischen Gefachen aus. Das historische Gebäude besticht optisch durch seine noch erhaltene historische Originalität, die weiterhin erkennbar bleibt.

Zur Wohnung gehört eine moderne Einbauküche incl. Küchen-Geräten.

## Sonstiges

Vermietet werden 2 großzügig geschnittene Wohnungen:

WE 2 im OG = 3 Zimmer

Wfl. 125,06 m<sup>2</sup> m. zusätzl. Galerie (ca. 30 m<sup>2</sup>) + Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)

WE 4 im OG + DG = 4 Zimmer

Wfl. 123,58 m<sup>2</sup> m. zusätzl. Abstellraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) + Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)

Monatl. Kaltmieten:

WE 2: 1.750 € + 30 € f. Kfz-Stellplatz

WE 4: 1.800 € + 30 € f. Kfz-Stellplatz

Die Mietkaution beläuft sich auf 2 Monatskaltmieten

Um schriftliche Kontaktaufnahme mit vollständiger Adresse und Angabe einer Telefonnummer wird gebeten. Eine Besichtigung erfolgt nur nach vorheriger Terminabsprache.

Es wird eine Mietlaufzeit von mindestens 24 Monaten angestrebt.

Miet-Nebenkosten je WE: 2,25 €/ m<sup>2</sup>

## Lage

Unbestritten zählt das Alte Land vor den Toren Hamburgs als eine der schönsten Regionen Deutschlands.

Entlang des Elbufers schmiegt sich Europas größtes zusammenhängendes Obstanbaugebiet. Hier ist Naturidylle noch Programm.

Umrahmt von malerischen Dörfern und historischen Fachwerkhäusern liegt Ihnen mit zahlreichen Deichen, Flüssen und Kanälen eine einzigartig schöne Landschaft zu Füßen.

Die Gemeinde Hollern-Twielenfleth liegt direkt an der Elbe, ca. 30 Kilometer westlich von Hamburg und ist sowohl über die Autobahn als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und einfach erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten (u. a. Radtouren, Wassersportaktivitäten) garantieren eine überdurchschnittlich hohe Lebensqualität und neben einer Vielfalt an Shopping-Optionen ein ausgezeichnetes Gastronomieangebot.

Speziell für Pendler, Erholungssuchende und Naturliebhaber, die fernab vom Großstadtrubel die Kombination von guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität zu schätzen wissen, ist diese Immobilie ein wahr gewordener Wohnraum.

Die Hansestadt Stade mit knapp 50.000 Einwohnern verzaubert Besucher mit ihrem historischem Altstadtbild, das hauptsächlich von Fachwerkhäusern aus dem 17. Jahrhundert geprägt wird.

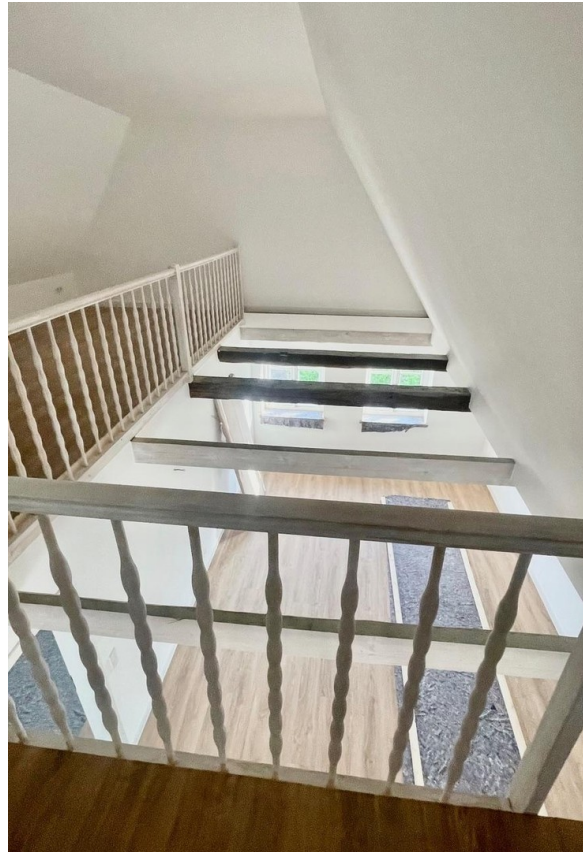
Zugleich steht Stade für pulsierende Hightech-Industrie, die sich hier niedergelassen hat. Neben dem Unternehmen AIRBUS haben in dieser Region zahlreiche Firmen aus dem Bereich des Leichtbaus sowie der chemischen Industrie Wurzeln geschlagen.

Gut zu wissen:

Die sich noch im Ausbau befindliche Bundesautobahn A 26 sowie die Bundesstraße B 73 sind über die Anschlussstelle Stade-Ost in etwa 6,5 km zu erreichen.

Die A 26 wird nach ihrer vollständigen Fertigstellung vom geplanten Kreuz A 20/ A 26 „Kehdingen“ bei Drochtersen in Niedersachsen bis zum geplanten Autobahndreieck mit der A 1 in Hamburg verlaufen. Die Bundesstraße B73 bietet eine direkte Verbindung von Cuxhaven nach Hamburg-Harburg.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



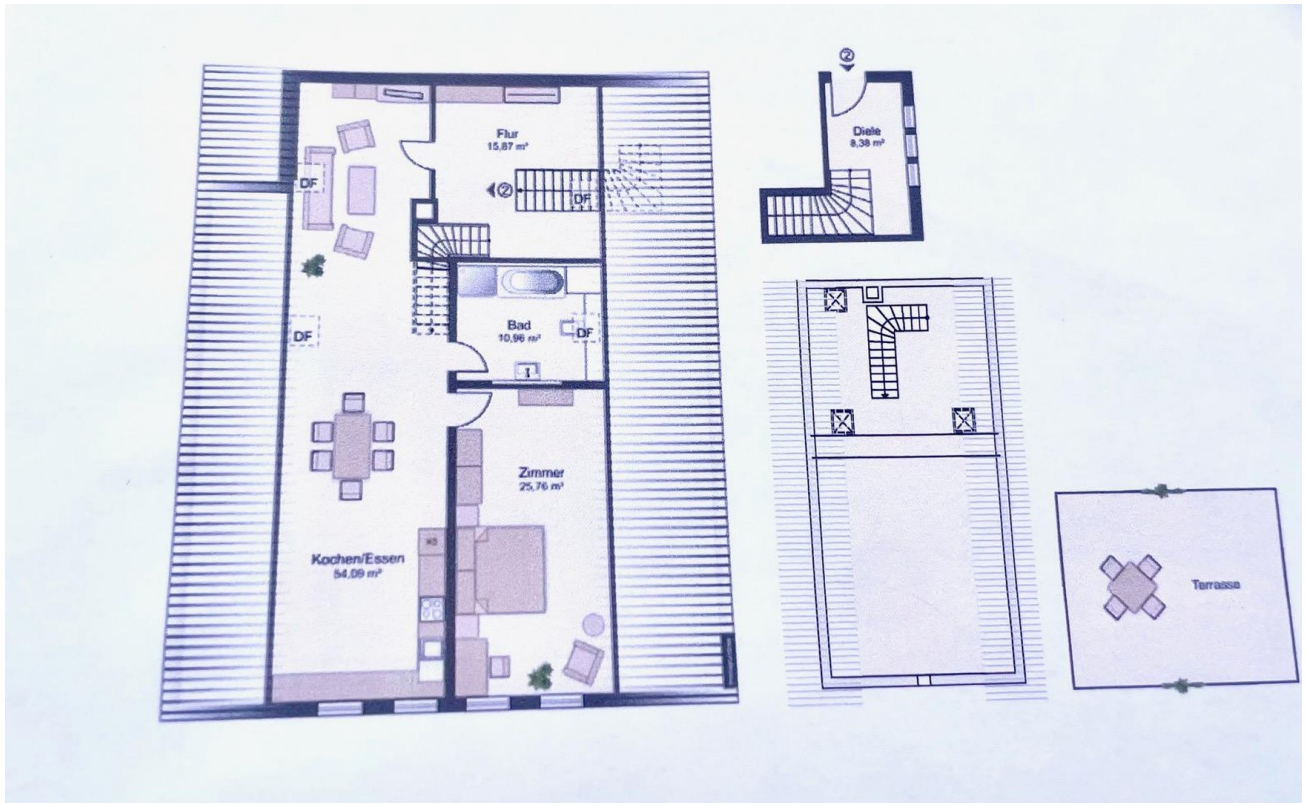
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

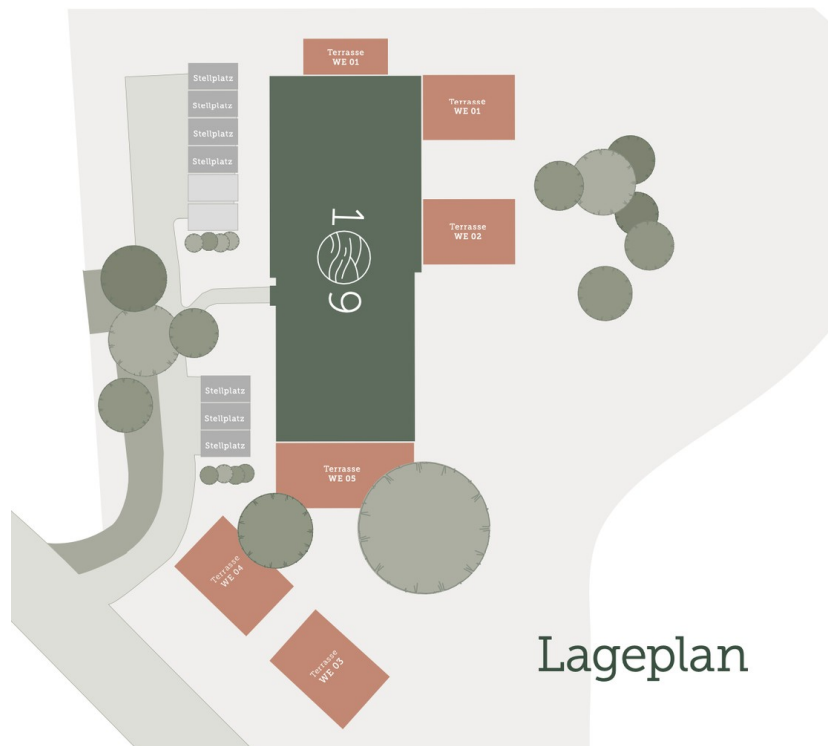


WE 2 m. Galerie



WE 4

# Exposé - Grundrisse



Lageplan