

Exposé

Dachgeschosswohnung in Buchholz in der Nordheide Renovierte Dachgeschosswohnung mit Südwestbalkon und großzügigem Zuschnitt



Objekt-Nr. **OM-469650**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **390.000 €**

21244 Buchholz in der Nordheide
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,82 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	92,55 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.900 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	464 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Dachgeschosswohnung in der Buchholz in der Nordheide gehört zu den seltenen Objekten, die eine außergewöhnliche Raumwirkung mit sofortiger Bezugsmöglichkeit verbinden. Auf 74,82 m² Wohnfläche entfaltet sie eine Großzügigkeit, die weit über ihre Quadratmeterzahl hinausgeht.

Das Herzstück ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit beeindruckender Raumhöhe, mehreren bodentiefen Fenstern und drei großen Dachflächenfenstern, die den Raum zu jeder Tageszeit in außergewöhnlich viel natürliches Licht tauchen. Durch die Balkontür gelangt man direkt auf den geräumigen Südwestbalkon, der nachmittags und abends zur Sonnenseite liegt.

Eine hochwertige Holzterrappe mit gedrechseltem Geländer verbindet die Hauptebeue mit dem Spitzboden (ca. 11,52 m² Nutzfläche) und verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren, loftartigen Charakter.

Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit freistehender Eckbadewanne, separater Duschkabine, wandhängendem WC, Waschtischunterschrank und beleuchtetem Spiegelschrank. Das ruhige Schlafzimmer mit mehreren Fenstern zum Grün bietet eine angenehme Rückzugszone.

Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten geht in den Kaufpreis über. Zwei Kellerräume sowie ein Außenstellplatz gehören fest zur Wohnung. Es ist Fußbodenheizung verbaut.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 29.900 € hinzuerworben werden.

Die Wohnung wurde 2026 vollständig renoviert: neuer Vinylboden, frisch gestrichene Wände in hellen Tönen, modernisiertes Bad. Das Ergebnis ist ein Erstbezugscharakter ohne den Aufpreis eines Neubaus. Die Wohnung ist sofort frei.

Ausstattung

Wohnfläche: 74,82 m², 2 Zimmer

Nutzfläche gesamt: ca. 92,55 m²

Baujahr 2000, vollständig renoviert 2026

Energieklasse C, Bedarfsausweis, 77,50 kWh/(m²a), Erdgas

Fußbodenheizung

Hochwertiger Vinylboden

Großes Tageslichtbad mit freistehender Eckbadewanne, Duschkabine, wandhängendem WC und beleuchtetem Spiegelschrank

Einbauküche mit hochwertigen Geräten inklusive

Südwestbalkon

Spitzboden ca. 11,52 m², über interne Holzterrappe erschlossen

2 Kellerräume im Untergeschoss

Fahrstuhl im Gebäude

1 Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten

Tiefgaragenstellplatz optional für 29.900 €

Hausgeld: 464 €/Monat

Sofort bezugsfrei

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnviertel von Buchholz in der Nordheide, geprägt von Wohnbebauung, altem Baumbestand und einer angenehm ruhigen Straßensituation direkt im Zentrum von Buchholz.

Für den täglichen Bedarf ist alles fußläufig erreichbar: Supermärkte, Apotheke, Allgemeinmediziner sowie Schulen aller Schulformen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Buchholz bietet als Mittelzentrum eine vollständige Versorgungsinfrastruktur mit Fußgängerzone, vielfältigem Einzelhandel und gastronomischem Angebot.

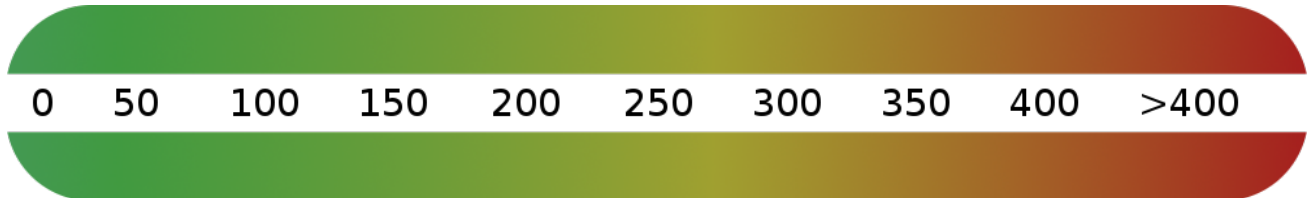
Pendler schätzen die direkte Schienenanbindung: Vom Bahnhof Buchholz erreicht man die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten. Die Autobahn A1 ist ebenfalls schnell erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, vollständiger Infrastruktur vor Ort und kurzer Distanz nach Hamburg macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	77,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingang Flur & Treppe

Exposé - Galerie



Eingang & Treppe



Küche

Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

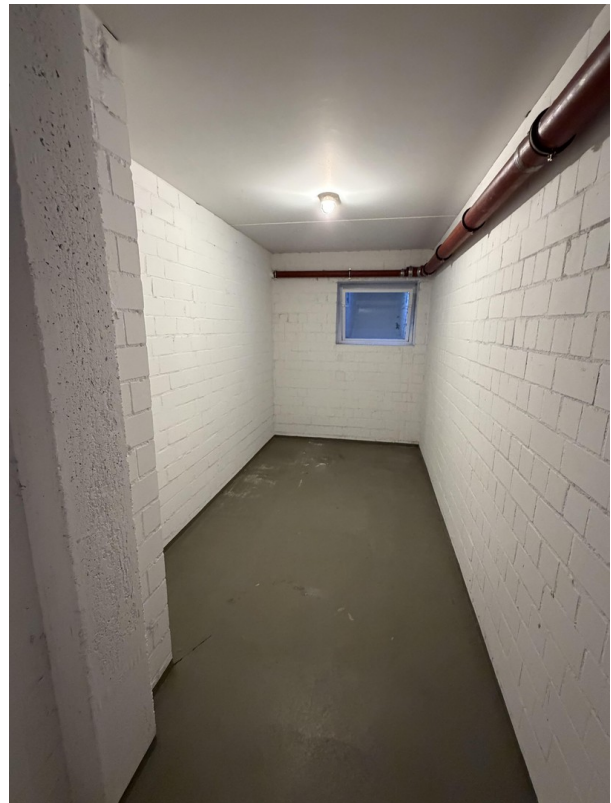
Exposé - Galerie



Balkon



Fahrstuhl



Kellerraum 1

Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Außenansicht

Exposé - Galerie



Stellplatz