

Exposé

Wohnung in Undeloh

**Super schöne Appartements selbst nutzen oder
renditestark vermieten**



Objekt-Nr. OM-474244

Wohnung

Verkauf: 239.000 €

Ansprechpartner:
Dagmar + Michael Wetzel
Mobil: 0151 68112478

Lehmkuhle 1
21274 Undeloh
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	2,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	60,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Kauf (der Preis ist als Paketpreis für beide zu verstehen) stehen hier zwei sehr hübsche kompakte Appartements in einem charmanten Haus mit 3 Wohneinheiten, das wiederum zu einem sehr schönen Gesamtensemble mit insgesamt 3 Häusern mit einer neuen sich bildenden sympathischen Eigentümergemeinschaft zählt (2 weitere Eigentümer).

Zwei OG-Wohnungen: jeweils 30 qm zzgl. Nutzfläche im beheizten Keller und im Spitzboden mit Zugang vom Treppenaufgang, 2 Balkone

Miteigentumsanteil jeweils 100/1000

Nicht vermietet, frei verfügbar, unmöbliert oder möbliert zu übergeben.

Ein Kfz-Stellplatz im Wert von je EUR 15.000,00 für jede Wohneinheit ist im Kaufpreis enthalten.

Die Appartements im OG sind mit einer offenen Küchenzeile mit Tresen modern gestaltet, verfügen über ein Duschbad und jeweils einen schönen Balkon Richtung Ost/Süd-Ost auf den Vorgarten bzw. auf den Wanderweg blickend.

Diese besondere Immobilie mit 3 Häusern wurde 1969 in konventioneller Bauweise auf einem 1.500 m² großen Grundstück in idyllischer Lage von Undeloh direkt am Naturschutzgebiet errichtet und von 2016 bis 2018 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, woraus sich das fiktive Baujahr 2005 ergibt. Das rote Verblendmauerwerk in Verbindung mit den schiefergrauen Fensterelementen und den grauen Holz-Anbauten (erstellt in 2018) sowie dem Bungalow-Anbau (Baujahr 2022) mit seinem dunklen Stein prägen den ersten Eindruck und vermitteln ein modernes Gesamtbild!

Die Nebengebäude umfassen die für Fahrräder als auch für Gartengeräte in 2019 aus Holz gebauten und grau gestrichenen Abstell-Gebäude.

Das rechte Haus nebenan ist vollunterkellert. Es gibt eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Wäschetrocknern. Außerdem befindet sich dort der Heizungs- und Technikraum sowie die einzelnen den Wohnungen zugeteilten Abstellflächen. Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich die PKW-Stellplätze.

Aufgrund der umfassenden Kernsanierung präsentiert sich diese Immobilie in einem optisch und technisch einwandfreien Zustand. Die Bausubstanz sowie die Ausstattung des Hauses trifft den heutigen Standard.

Ausstattung

Die beiden kleinen kompakten Appartements im OG sind mit modernen Küchen in weiß und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Die Bäder sind mit weißen Wandkacheln und grauen Bodenfliesen sachlich gehalten und verfügen über bodentiefe Echtglas-Duschkabinen. Das farblich abgestimmte Voll-Vinyl der Firma Ter Hürne in den Wohnräumen (Eiche York) hat Gewerbequalität und ist pflegeleicht und bietet ein zeitloses und wohnliches Ambiente.

Die Wohnungen sind zur Selbstnutzung, zur festen Vermietung oder zur renditestarken Vermietung an Feriengäste geeignet und genehmigt. Bisher wurden sie als Ferienwohnungen genutzt und könnten auf Wunsch auch entsprechend möbliert übergeben werden.

Auf Wegen, Balkonen, Terrassen und Außensitzplatz sind in hellgrau sachlich gehaltene Platten verlegt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung mit moderner Brennwerttechnik und integrierter Warmwasserversorgung aus dem Jahr 2018. Der Öltank befindet sich außerhalb des Hauses im Erdreich.

Zusätzlich wurde Wert auf eine umfangreiche Elektro- und Netzwerkverteilung gelegt. Die umfangreichen Maßnahmen während der Kernsanierung entnehmen Sie bitte der Auflistung in der Anlage.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Dieses Objekt liegt in Undeloh, eines der beliebten Heideorte mit ländlicher Idylle im Naturpark Lüneburger Heide und befindet sich trotz Ortskern-Nähe in einer ruhigen Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaftsbebauung in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Sackgasse gegenüber dem Naturschutzgebiet. Von hier fällt man sozusagen direkt auf den Wanderweg und ist in ca. 5-Min.-Fußweg auf der Heidefläche. Für aktive Naturliebhaber der absolut bestechende Standort.

Das Eckgrundstück umfasst 1.500 m² und wurde pflegeleicht mit großer Rasenfläche und Rand- bzw. Vorgartenbepflanzung 2018 angelegt und ist mit einer sehr schönen alten Hainbuchen-Hecke auf der Seite zur Straße und mit einer in 2019 gepflanzten Eiben-Hecke zu den zwei Nachbargrundstücken eingewachsen.

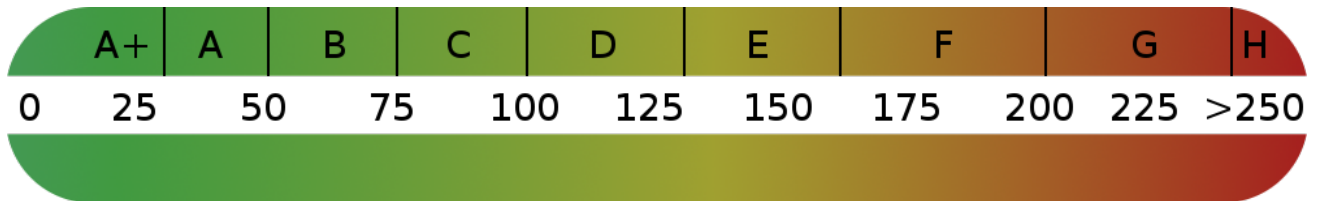
Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen befinden sich einerseits in Egestorf mit 7 Km- oder in Hanstedt mit 10-Km-Entfernung. Über die optimale Verkehrsanbindung der Autobahn A 7 erreicht man Hamburg in 30-40 Min. Fahrtzeit. Undeloh gehört dem Hamburger Verkehrsverbund (HVV) an und wird durch Buslinien bedient. Es verkehren Schulbusse sowie stündlich die Linie 4000 "Heidschnucke" nach Tostedt bzw. Winsen sowie zwei weitere Buslinien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küchenbereich Whg OG li.

Exposé - Galerie



Sitzecke Whg OG



Schlafbereich Whg OG

Exposé - Galerie



Schlafen Whg OG



Bad Whg OG

Exposé - Galerie



Bad Whg OG



Frontansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht Häuser

Exposé - Galerie



Wanderweg vor der Haustür



Heidefläche in 5 Min Fußweg

Exposé - Grundrisse

Wohnung 02 - Haus links - OG links

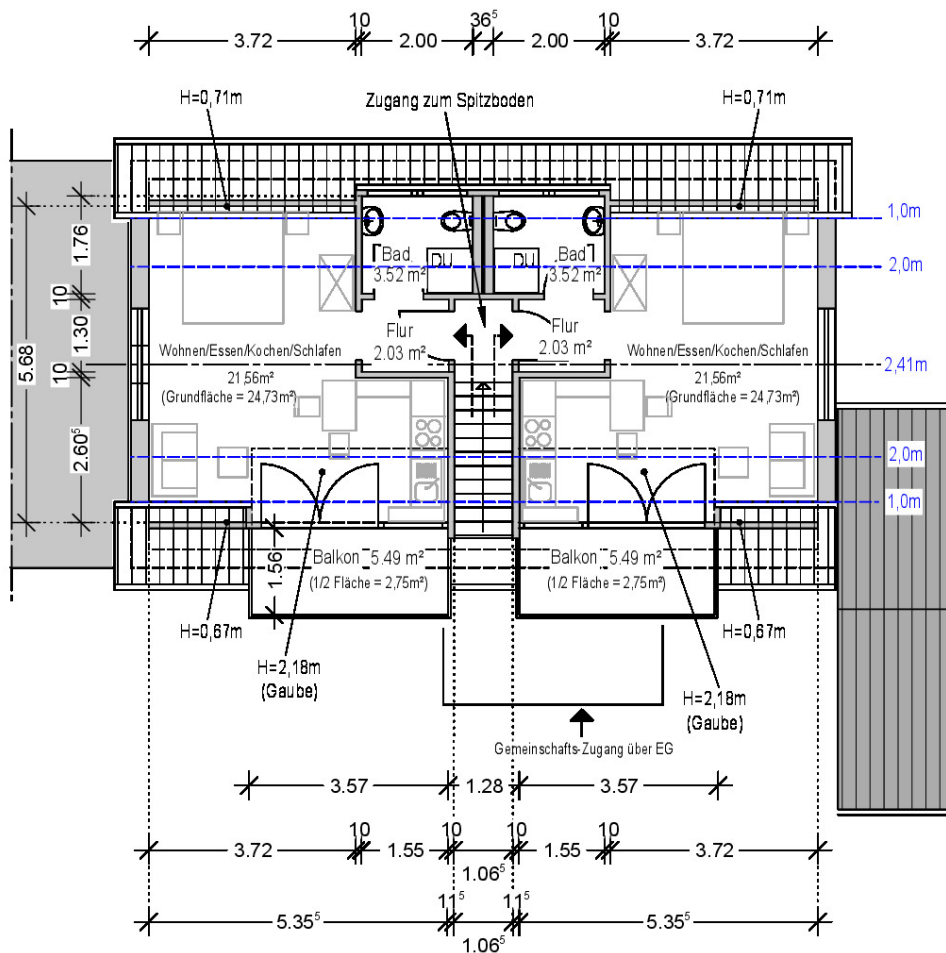
Wohnung 03 - Haus links - OG rechts

M 1:100 / Stand 01/2026

WE 02 und WE 03 (p.Einheit)

Wohnfläche 27,11 m² + 2,75 m² Balkon

Tatsächliche Größe (inkl. Flächen unter 2,0m zu 100% und Balkone zu 100%)
= 32,60 m²



ALLE MASSE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.

Exposé - Grundrisse

Spitzboden (Dachboden)

Wohnung 02 - Haus links - OG links

Wohnung 03 - Haus links - OG rechts

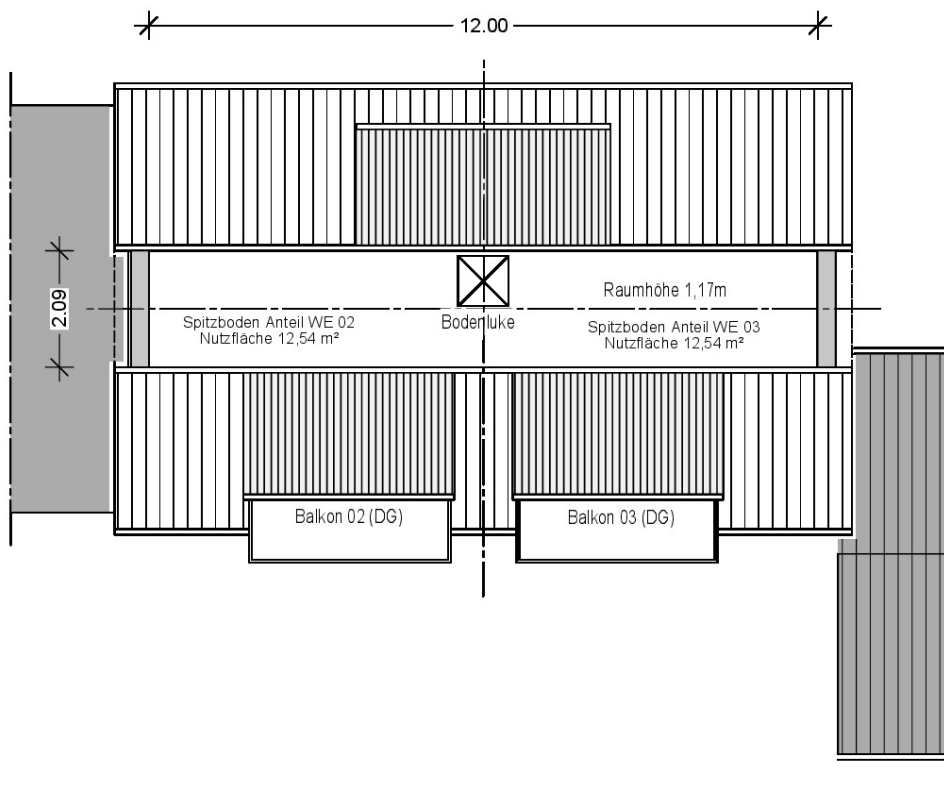
WE 02 und WE 03 (p.Einheit)

M 1:100 / Stand 01.2026

zuzüglich Spitzboden (Abst.) - Anteil = 12,54 m²

im OG:
Wohnfläche 27,11 m² + 2,75 m² Balkon

Tatsächliche Größe (inkl. Flächen unter 2,0m zu 100% und Balkone zu 100%)
= 32,60 m²



ALLE MASSE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.

Exposé - Grundrisse

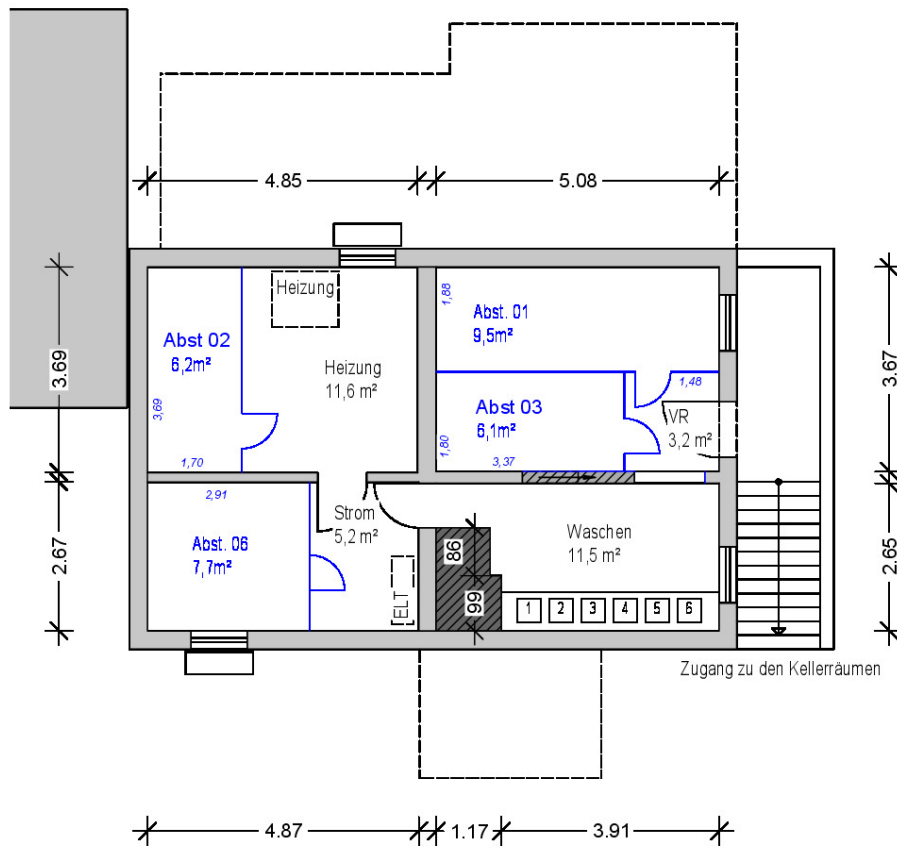
Abstellräume - Keller - Haus rechts

Gesamt - Nutzfläche: 61 m²

Abst 01: 9,5 m²
Abst 02: 6,2 m²
Abst 03: 6,1 m²
Abst 06: 7,7 m²

Heizung: 11,6 m²
Strom: 5,2 m²
Waschen: 11,5 m²
Vorraum: 3,2 m²

M 1:100 / Stand 01/2026



ALLE MASSE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.

Exposé - Anhänge

1. Aufstellung Kernsanierung

Kernsanierung 2016 – 2018

- Komplette entkernt
 - Komplette neue Elektroleitungen, Internet-Netzwerk, TV-Satellit-Leitungen
 - Komplette neue Frischwasser und Abwasser-Leitungen mit einzelnen Wasserzählern in den Wohnungen
 - Alte Grund-Abwasserleitungen entsorgt bzw. stillgelegt und neue Grund-Abwasserleitungen bis Übergabeschacht mit der Abnahme des LK Winsen/Luhe Abtlg. Wasserwirtschaft
 - Neue Buderus Brennwert-Ölheizung mit Warmwassertank und Zirkulationspumpe inkl. Interface mit Fernabfrage
 - Komplette neue Heizungsleitungen und Heizkörper
 - 2 großzügig angelegte Sickerschächte für Ableitung des Regenwassers über das Dach
 - Aufdoppelung der Dachbalken in beiden Häusern für eine 160mm Dämmung mit Knauf Unifit Klemmfilz WLG 035 aller Dachschrägen anschließend mit Dörken Deltareflex-Dampfsperre und OSB-Platten verkleidet
 - Dämmung der Dach-Zwischendecke mit 160mm Knauf Unifit Klemmfilz und anschließend mit OSB-Platten nach oben als auch nach unten verkleidet
 - Dämmung des Außen-Zwischen-Mauerwerks mit Einblastechnik Knauf Insulation Supafil mit einer Dicke der Kerndämmung von 70mm
 - Dämmung der Decken im EG nach oben mit 100mm Rockwool Steinwolle
 - Dämmung der Kelleraußenwände des rechten Hauses – komplett freigelegt, mit 2-Komponenten-Bitum-Schwarzanstrich, 100mm Styrodur, abschließend schwarze Noppenbahn und den Rand nach oben mit feuerfesten Zink-Platten abgeschlossen
 - Dämmung des Streifen-Fundamentes des linken Hauses – genau wie siehe oben
 - Neue Kunststoff-Fenster der Firma Siems mit UG Wert 1,1
 - Neue Roto-Dach-Hochschwingfenster UG Wert 1,1
 - Balkone am linken Haus nach unten abgedämmt, neu abgedichtet, mit Steinplatten belegt und mit satinierten Glasscheiben ummantelt
 - Glasdach über dem Kellereingang angebracht
-
- Windfänge in Holzständer-Bauweise in Neubau-Qualität vor die Häuser gebaut und mit neuen super gedämmten Alu-Haustüren der Firma Portofino ausgestattet
 - Check-in Gebäude entkernt, neu verputzt, mit Voll-Vinyl in Fliesenoptik verlegt, Design-Heizkörper angeschlossen, Eingangstür, Terrassen-Fenster und kleine Fenster von Siems mit einem UG Wert von 1,1 eingebaut, WC mit kleinem Waschbecken und eine Küchenzeile eingerichtet
-
- Außenbereich: Gartenanlage, Terrassen und Wege komplett neu angelegt
 - Abstell-Gebäude in Holzständer-Bauweise errichtet