Horneburg

Reserviert! Geräumiges Zweifamilienhaus mit Modernisierungsbedarf in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 25240005

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 635 m²

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25240005
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.02.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	214.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Ein erster Eindruck

Ein Zweifamilienhaus mit viel Potenzial erwartet Sie in einer ruhigen Sackgassenlage. Die Immobilie wurde 1977 erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 180 m² ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 635 m² gelegen, bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine große Familie, mehrere Generationen und/oder zur Vermietung. Die Raumaufteilung ist geschickt gelöst: Mit insgesamt fünf Zimmern und drei Badezimmern bietet das Haus für alle Bedürfnisse reichlich Wohnraum. Die Immobilie verfügt über eine zentrale Heizanlage, die älteren Datums ist, aber mit einem neuen Brenner von 2009 ausgestattet wurde. Eine besondere Note wird durch den offenen Kamin im Wohnbereich gesetzt, der an kühleren Tagen für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, jedoch bietet sie nach erfolgten Modernisierungen erhebliches Potenzial. Zu den bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gehört die Erneuerung der Treppe ins Obergeschoss im Jahr 2022, sowie eine Kellerdämmung an der Süd- und Westseite und eine funktionale Drainage samt Pumpe, die 2017 installiert wurden. Zu dieser Zeit erfolgte auch eine Inspektion des Öltanks. Die Umwandlung in drei separate Wohneinheiten eröffnet zusätzliche Optionen für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Teilvermietung. Der Vollkeller bietet eine wohnlich nutzbare Fläche, die über einen separaten Eingang erreicht wird. Die "Einliegerwohnung" im Keller und eine ausgestattete Einbauküchen und drei wohnliche Räume, die vielseitige Verwendungsmöglichkeiten und Flexibilität beim Wohnen ermöglichen. Es besteht jedoch ein Wasserschaden, der vor einer weiteren Nutzung behoben werden sollte. Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse, die Erneuerungsbedarf aufweist, jedoch nach erfolgter Instandsetzung einen angenehmen Rückzugsort bieten wird. Die Lage des Hauses in einer Sackgasse gewährleistet ein angenehmes Wohnumfeld, in dem Sie die Vorzüge eines großzügigen Gartens und eines praktischen Gartenhauses genießen können. Eine Garage auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Komfort und Stauraum. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie sanierungsbedürftig ist, was ideale Bedingungen für individuelle Gestaltungen und Anpassungen schafft. Interessenten, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen, finden hier ein Objekt, das mit etwas Einsatz zu einem besonderen Wohnort gestaltet werden kann.

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Ausstattung und Details

- Offener Kamin
- Vollkeller teilw. wohnlich ausgebaut (Wasserschaden)
- Drei Badezimmer
- Dachterrasse (muss erneuert werden)
- Garage
- Drei Einbauküchen
- Nutzbar als Zweifamilienhaus / Mehrgenerationen
- Einliegerwohnung im Keller
- Gartenhaus
- Drainage
- Großzügiges Grundstück
- Sackgassenlage
- Terrasse

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Alles zum Standort

n der beliebten Lage zwischen Buxtehude (7km) und Stade (14km) liegt der niedersächsische Flecken Horneburg. Hier befindet sich Ihr neues Traumhaus in einer ruhigen Sackgassenlage in einem angenehmen Wohngebiet. Zentral, malerisch und idyllisch auf dem Geestrand - umgeben von Wald und Feldern ist Horneburg in den vergangenen Jahren zu einem äußerst beliebten Wohnort geworden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden und in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch verfügt der Ort über ein modernes und komplett neu saniertes Freibad. Der im Ortskern vorhandene Bahnhof, der fußläufig erreichbar ist, verfügt über einen guten Anschluss an die S-Bahn und den Metronom. Die Bundesstraße 73 führt am Rande von Horneburg vorbei und auch die Bundesautobahn 26 ist in kürzester Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 214.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25240005 - 21640 Horneburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & Sandy Dallmann

Kehdinger Straße 13 Stade
E-Mail: stade@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com