



Elbe-Geest Makler- und Projektentwicklungs GmbH · An der Promenade 4-5 · 21502 Geesthacht

**Elbe-Geest Makler- und
Projektentwicklungsgesellschaft mbH**

An der Promenade 4-5

21502 Geesthacht

Tel: 04152 - 88 88 986

info@elbe-geest-immobilien.de

www.elbe-geest-immobilien.de

EFH mit traumhaftem Elbblick in Hohnstorf ***-ohne Sanierungspflichten-***



Elbe-Geest Makler- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Amtsgericht Lübeck HRB 22245 HL · Steuer-Nr. 2229407863

Geschäftsführer: Peer Nowakowitsch · Mobil: 0152 - 27 13 95 33

Targobank · IBAN: DE25 3002 0900 5390 6308 71

Die Immobilie im Überblick

Immobilie	Einfamilienhaus	
Adresse	Elbdeich 33 A, 21522 Hohnstorf – Landkreis Lüneburg	
Baujahr	1979	
Grundstücksgröße	1.065 m ²	
Zustand	gepflegt, Heizung und Fenster mittelfristig anstehend	
Heizung	Öl-Heizung mit Brennwert; Wärmetauscher von 1998 und Brenner von 2013	
Energieausweis	Energieklasse E - 150,4 kWh/(m ² ·a) Endenergieverbrauch	
Zuwegung	mittels Baulast gesichert	
Wohn-/Nutzfläche	Nutzfläche 57,71 m ² Wohnfläche insgesamt 171,57 m ²	Wohn-Nutzfläche gesamt 229,28 m²
Kaufpreis	385.000 €	
Käuferprovision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.	
Ansprechpartner	Herr Peer Nowakowitsch, Geschäftsführer/ Immobilienfachwirt (IHK)	



1. Allgemeines

Immobilie:

Es handelt sich um ein Elbdeich 33a, 21522 Hohnstorf (Elbe) gelegenes Einfamilienhaus. Diese traumhafte Immobilie liegt direkt am Hohnstorfer Elbdeich und besticht durch seine besondere Bauweise und Aussicht. Die Wohn- und Nutzfläche erstreckt sich über zwei Vollgeschosse, sowie ein Dachgeschoss. Zum Wohnhaus gehört eine integrierte Garage für ein Fahrzeug. Alle Bereiche sind darauf ausgelegt die schöne Lage bestmöglich auszunutzen. So haben Sie im Erdgeschoss die Heizungsanlage, Vorratsräume, ein Gäste-Bad und ein Gästezimmer, sowie eine Sonnenterrasse zur Südseite und den Garten.



*Ausblick vom Wohnzimmer
im Dachgeschoss*

Zum Obergeschoss gelangen Sie über eine edle Marmortreppe, die einen imposant in das Wohn/-Esszimmer führt. Von dort gelangen Sie zur Küche, dem Büro, dem Schlafzimmer mit Südbalkon, dem Hauptbad und dem aktuellen Lesezimmer. Letzteres kann wieder geteilt und für zwei Kinderzimmer angelegt werden. Außerdem befindet sich auch auf der Nordseite ein vom Wohn/-Esszimmer zugänglicher Balkon.



*Wohn-/Esszimmer im
Obergeschoss*



Über die Marmortreppe gelangen Sie zum Highlight des Hauses, dem besonders einladendem Wohnzimmer im Dachgeschoss. Den bereits fantastischen Blick vom Esszimmer können Sie dort noch ausgiebiger genießen. Lassen Sie sich vom Weitblick über die Elbe und der Lauenburger Altstadt verzaubern. Das Dachgeschoss, welches aktuell als Wohnzimmer genutzt wird, ist zum Süden- und Norden mit großen Fensterfronten und überdachten Balkonen ausgestattet. Bei einer unverbindlichen Besichtigung können Sie die Bauweise und einzigartige Immobilie erleben.

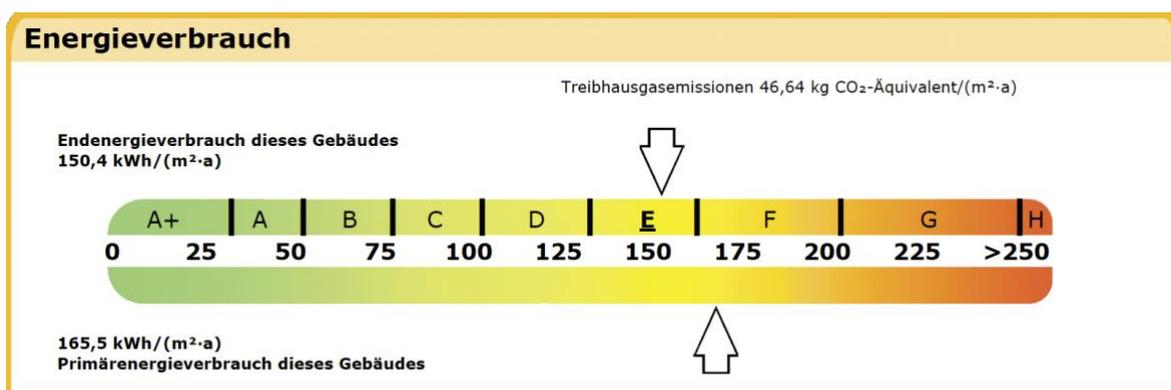


Dachgeschoss mit Loftcharme

Sie können in dieses Haus *ohne Sanierungspflichten* einziehen und es sich gemütlich machen. Bei der Öl-Heizung handelt sich um eine Heizung mit einem sog. Brennwertkessel, weshalb kein Betriebsverbot nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Dennoch haben wir mit einem örtlichen Klempner die Umrüstung auf eine Wärmepumpe -mit einem positivem Ergebnis- geprüft. Die Kostenschätzung folgt in den nächsten Tagen.

Ansonsten befinden sich die Fenster des gesamten Hauses im ursprünglichen Zustand. Alle Fenster sind funktionsfähig, jedoch nicht auf dem energetisch zeitgemäßen Stand der Technik. Auch hierzu haben wir einen Vororttermin mit einer regionalen Fachfirma gemacht und eine Kostenschätzung abgefordert. Diese folgt ebenfalls in den nächsten Tagen.

Das Haus wurde bereits an das Glasfasernetz angeschlossen und verfügt daher über einen Highspeed-Internetanschluss.

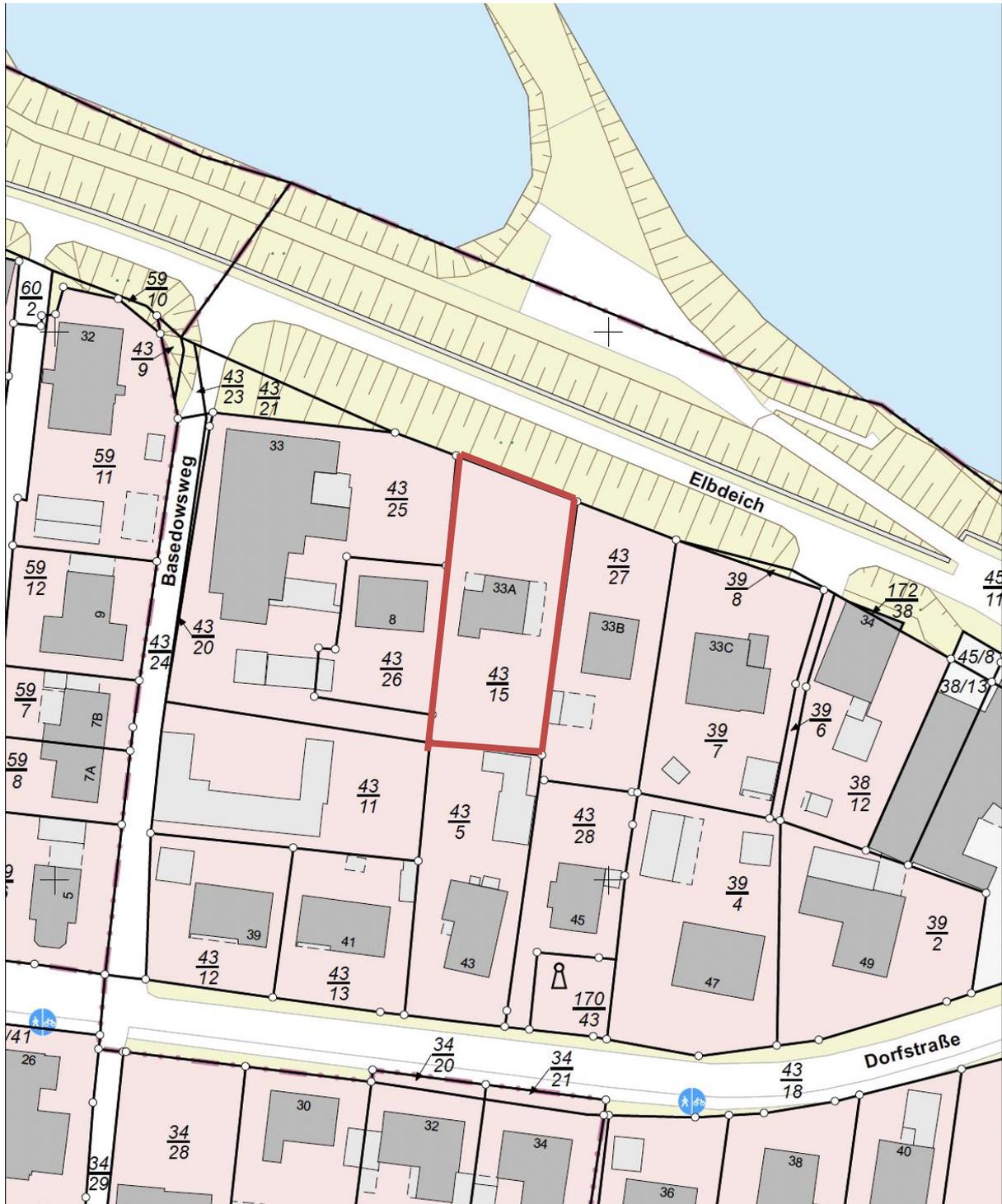




3D-Rundgang:

Einen 3D Rundgang durch die Immobilie können Sie über nachstehenden Link ansehen

<https://my.matterport.com/show/?m=c2SXYo3bw65>



2. Lage

Die Gemeinde Hohnstorf gehört zur Samtgemeinde Scharnebeck, mit dem dortigen Verwaltungssitz, und ist Teil des Landkreises Lüneburg. Hohnstorf liegt im Norden der Samtgemeinde Scharnebeck. Über die Bundesstraße B 209 ist Hohnstorf sowohl gut nach Lüneburg, sowie zur B5 in Lauenburg und damit nach Mecklenburg-Vorpommern angebunden.

Hohnstorf gehört zur Metropolregion Hamburg.

Das Hamburger Stadtzentrum ist ca. 55 Km und Lüneburg ist ca. 20 Km entfernt.

Hohnstorf hat eine mäßige Anbindung des ÖPNV, es bestehen jedoch Anbindungen an den Bahnhof nach Lüneburg. Der Bf. Lauenburg befindet sich in unmittelbarer Nähe (1Km). Über diesen besteht Anschluss nach Lübeck über Büchen und Mölln, sowie ebenfalls wieder nach Lüneburg.

Das Objekt selbst grenzt im Norden an den Deich, sowie den als Einbahnstraße befahrenen Deichverteidigungsweg. Im Süden befindet sich neben einem Garten und Terrassen, die Zufahrt zum Grundstück und der Garage. Der Garten ist einfach angelegt und offen gestaltet.

Die Nachbarschaftsbebauung wird durch, teilweise gehobene, Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im näheren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine, eine Gaststätte, sowie ein Tierarzt.

Die Standortqualität ist besonders ruhig und familienfreundlich.



***Südseite mit
Zufahrt und Garage***

3. Baubeschreibung:

Es handelt sich um ein in massiver Bauweise errichtetes Einfamilienhaus, mit zwei Vollgeschossen, Dachgeschoss und Satteldach. Die Wohnfläche im Erdgeschoss ist gem. Flächenberechnung mit 20,92m² angegeben und die Nutzfläche mit 57,71 m². Die gesamte bebaute Fläche beträgt 118,48 m². Die Wohnfläche im 1. OG beträgt 138,60 m², im Dachgeschoss sind es 32,97 m². Die Wohnfläche insgesamt ist mit 171,57 m² angegeben. Gemäß Flächenberechnung werden hier pauschal 10% für Verkehrsflächen in Abzug gebracht.

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Es handelt sich um eine massive Bauweise, mit weich gebranntem rotem Klinker im EG und hart gebranntem, gelbem Klinker im Obergeschoss. Die Innenwände wurden mit Kalksandstein ausgebildet, bei den Decken handelt es sich um Stahlbeton. Das Dach wurde mit Schieferplatten ausgebildet.

Die Immobilie verfügt über die ursprüngliche Öl-Heizung, jedoch wurden Brenner- und Steuerungseinheiten in den letzten Jahren ausgetauscht. Gemäß §72 GEG besteht ein Betriebsverbot für Ölheizungen, wenn diese vor dem 01. Januar 1991 eingebaut wurden. Eine Ausnahme besteht gem. §72 GEG (3) 1. wenn es sich um Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel handelt. Auch wenn durch vorgenannten Niedertemperatur-Heizkessel ein neuer Eigentümer die Öl-Heizung weiter betreiben dürfte, wird die Heizung nicht wertrelevant berücksichtigt.

Bei den Fenstern handelt es sich um die ursprünglichen Fenster.

Folgende **Sanierungen** sind aktuell/ mittelfristig **ausstehend**:

- Erneuerung der Zentralheizung
→ *Überprüfung durch einen Klempnerbetrieb, Umrüstung auf eine Wärmepumpe ist möglich*
- Erneuerung der Fenster
→ *Aufmaß wurde gemacht, Angebot befindet sich in Erstellung*
- Badsanierung Erdgeschoss



Weitere Impressionen



Badezimmer mit Fenster und Doppelwaschtisch



Schlafzimmer mit Südbalkon



geräumige Küche mit Küchenblock

Lese- oder Kinderzimmer





Eingangsbereich

Hauseingang



Gästezimmer im Erdgeschoss



Gästebad im Erdgeschoss





Terrasse mit Garten



Terrasse mit viel Platz



großzügiger, pflegeleichter Garten

Ansprechpartner für Besichtigungen:

Peer Nowakowitsch

Geschäftsführer / Immobilienfachwirt (IHK)

Büro: 04152 – 88889 86

Mobil: 01522 – 7139533

E-Mail: info@elbe-geest-immobilien.de

unabhängige Finanzierungsberatung

Hallo, ich bin Malte, seit über einem Jahrzehnt im Bankenwesen tätig und Ihr Ansprechpartner rund um das Thema Immobilienfinanzierung. Mein Fachgebiet ist das Ausarbeiten von individuellen Finanzierungskonzepten. Aus Erfahrung kann ich Ihnen sagen, dass sich dieser Weg für jeden Menschen vollkommen unterschiedlich gestaltet.

Ich finde die passende Darlehensform für Ihre Immobilie und Bedürfnisse, kümmere mich um geeignete Fördertöpfe und sichere Ihnen Ihr persönliches Angebot aus über 700 Banken. Selbst komplizierte Sachlagen sind bei mir in guten Händen.

Malte Fraedrich

Geschäftsführer / Bankkaufmann (IHK)

YOVENTI Finanz GmbH

Hofweg 54, 22085 Hamburg

0157 33 27 99 91

fraedrich@yoventi-finanz.de

www.Yoventi-Finanz.de