

## Zweifamilienhaus in Buchholz in der Nordheide

**ZWEI GENERATIONEN UNTER EINEM DACH - Modernes und ruhiges Wohnen in beschaulicher Nachbarschaft!**



Buchholz i.d. Nordheide/ Steinbeck



EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN  
Modernes Zweigenerationen-Haus mit tollem Grundstück in beschaulicher Nachbarschaft!



[WWW.CG-MAKLER.DE](http://WWW.CG-MAKLER.DE)

Objekt-Nr. HHQ135

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **879.000 €**

Telefon: 040 554402280

21244 Buchholz in der Nordheide  
Niedersachsen

Baujahr	1965	Zustand	Modernisiert
Grundstücksfläche	1.394,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	417,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### GRUNDSTÜCK:

Die Erbpacht wurde 2019 auf 99 Jahre festgeschrieben und hat somit eine Restlaufzeit von 93 Jahren. Nach Auskunft der Verkäufer der Immobilie ist der Erbpachtgeber nicht abgeneigt, das Grundstück zu veräußern. Die Erbpacht beläuft sich insgesamt auf € 145,21 pro Monat.

### GEBÄUDE/ HISTORIE:

Die hier angebotene Immobilie war ursprünglich ein Einfamilienhaus und wurde im Jahr 2019 von der Eigentümerfamilie in zwei Wohneinheiten (WE 1 + WE 2) nach WEG aufgeteilt. Das ca. 1.394 m<sup>2</sup> große Grundstück wird derzeit gemeinschaftlich genutzt. Die jeweiligen Süd-Terrassen der Wohneinheiten sind optisch durch eine Trennwand separiert, so dass bei Bedarf jede Bewohnerhälfte ihren Rückzugsort im Freien genießen kann. Neben dem Wohnhaus befindet sich auf dem Grundstück eine geräumige Garage, (gemeinschaftlich mit dem Grundstücksnachbarn). Die dazugehörige rechte Garagenhälfte ist eine Doppelgarage in der die Fahrzeuge hintereinander stehen. Rückwärtig der Garage befindet sich ein separat zu begehender Geräteraum oder Werkstatt.

---

### WE 1:

Die WE 1 (in den Plänen grün markiert) verfügt insgesamt über ca. 217 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche und erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie über einen Teil des gut belichteten, beheizten und wohnlich ausgebauten Souterrainbereich. Die Treppenführung aus dem geschmackvoll und offen gestalteten Erdgeschoss in das Untergeschoss ist platzsparend ausgerichtet und führt diagonal in das Geschoss unter der zweiten Wohneinheit.

Im Erdgeschoss dieser Wohneinheit erwartet Sie ein über 60 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich, mit angrenzendem geräumigen Esszimmer und Zutritt auf die großzügige Süd-/ Westterrasse und den Garten. Hervorzuheben ist die optimale Belichtung durch teilweise bodengleiche Fensterelemente mit Austritt und auch - aus diesem Baujahr typischen - quadratisch großen Fenster gen Westen. Ebenfalls befinden sich in dieser Etage die moderne, separierte Einbauküche mit Durchreiche in den Wohnbereich, ein Gäste-Duschbad sowie separates Gäste-/ Arbeitszimmer und der einladende Dielenbereich mit großzügigem Platz für Garderobe und mehr.

Aus der Diele führt der Treppenabgang in das wohnliche Souterrain, welches über zwei Schlafzimmer, ein geräumiges und geschmackvolles Design-Vollbad, Flur mit Ankleidebereich und einem zusätzlichen Abstellraum verfügt. Alle Räume im Untergeschoss sind hervorragend belichtet, beheizt und wohnlich nutzbar. Aus dieser Etage führt ebenfalls eine abschließbare Außentreppe ins Freie.

---

### WE 2:

Die WE 2 (in den Plänen gelb markiert) verfügt insgesamt über ca. 148 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche und erstreckt sich über das Erdgeschoss und über das gesamte Dachgeschoss sowie einem kleineren Bereich im belichteten Souterrain.

Das moderne und geschmackvolle Erdgeschoss ist offen gestaltet und verfügt über sämtliche Raffinessen. Über die geräumige Eingangsdielen gelangen Sie sogleich in den offenen Koch-/ Ess- und Wohnbereich mit Kamin und Austritt auf die Terrasse nebst Garten. Die Aufteilung

dieses Familienbereiches ist optimal genutzt. Die hochwertige, moderne Einbauküche fügt sich durch eine Kochinsel/ Küchentresen harmonisch in das Ensemble ein. Neben diesem Bereich befindet sich im Erdgeschoss ebenfalls ein hochwertiges Vollbad mit sämtlichen Annehmlichkeiten.

Eine offene Holzterrasse führt in das Dachgeschoss, welches die privaten (Schlaf-)räume nebst einem Duschbad beherbergt. Das Souterrain ist ebenfalls über den Wohnbereich - versteckt hinter einer Schiebetür - zu erreichen. In diesem Geschoss ist der WE 2 ein separates Arbeits-/ Gästezimmer zugeordnet. Diese - ebenfalls wohnlichen - Räumlichkeiten bieten sich optimal als "kleiner" Fitnessbereich, für weitere Garderobenschränke (Sommer/ Winter) oder ähnliches an.

Bei der Aufteilung des Hauses wurde darauf geachtet, dass diese sich optimal auf die Bedürfnisse eines harmonischen Zusammenlebens der jetzigen Eigentümerfamilie anpasst. Nah beieinander und trotzdem Freiraum für eine separate Lebensgestaltung: dieses Haus der vielen Möglichkeiten verfügt über so viele Vorteile, Raffinessen, ausgeklügelten und praktischen Einbauten, dass nur eine Besichtigung Ihnen diese näher bringen kann.

-----  
**GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNG:**

Im Untergeschoss sind ebenfalls der Heizungsraum sowie der gemeinschaftliche Wasorraum mit jeweiligen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner untergebracht. Diese Gemeinschaftsnutzfläche beläuft sich auf ca. 52 m<sup>2</sup>. Hier können Sie ebenfalls weitere Kühlschränke oder Gefriertruhen anschließen. Des Weiteren befindet sich rückwärtig der Garage ein großzügiger Geräteabstellraum mit vorgelagertem Platz für Kaminholz, Fahrräder etc.

**VERKAUF:**

Die Eigentümerfamilie ist an einem Gesamtverkauf interessiert. Ein Einzelverkauf der jeweiligen Einheiten ist nicht vorgesehen. Diese Konstellation der Wohneinheiten bietet sich ideal für zwei Generationen, befreundete Familien oder auch für einer Einzelnutzung der einen Hälfte und Vermietung der anderen Hälfte an.

## **Ausstattung**

**AUSSTATTUNG/ MODERNISIERUNG:**

**WE 1:**

- komplette Einbauküche mit Markengeräten
- Kaminofen im Wohnbereich
- Duschbad im EG
- große Fliesen im Essbereich, Parkett im Wohnbereich
- geräumige Diele mit Garderobebereich
- lichtdurchflutet Räume und große Schiebeelemente zum Terrassenbereich
- Schlafräume im Souterrain
- traumhaftes Designerbad mit freistehender Badewanne und Rainshower Dusche
- separater Souterrainzugang (von außen)
- hohe Decken im Erdgeschoss

- großzügige Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz
- Zugang in den Gartenbereich
- größtenteils dreifach verglaste Fenster mit Rollläden
- schöne Stilelemente der 60er Jahre

WE 2:

- großzügiger Dielenbereich mit viel Abstellmöglichkeiten
- offene Wohn-Essküche mit Kochinsel und Markengeräten
- ansprechender Industriestil mit Eisenträgern im Küchenbereich und Sichtbetondecken
- Kamin mit Glaskartusche im Wohnbereich
- Vollbad mit separater Dusche im Erdgeschoss
- charmant eingebautes Duschbad im Dachgeschoss
- Arbeits- oder Gästezimmer im Souterrainbereich
- sonnige Terrasse mit Zugang in den Garten

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN ..... wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

**Lage**

Dieses geschmackvolle und modernisierte Zweigenerationen-Haus liegt in Buchholz i.d.N. im Stadtteil Steinbeck. Die beschauliche Sackgassenlage in einem beliebten Wohngebiet wird überwiegend durch Familienhäuser mit großzügigen Grundstücken geprägt.

Steinbeck liegt in der nördlichen Lüneburger Heide am Rande der Harburger Berge. Mit dem Stukenwald und dem Regionalpark Rosengarten stehen weitläufige Naherholungsgebiete zur Verfügung. Im Norden grenzt Steinbeck an den Stadtteil Dibbersen, im Nordwesten an die Gemeinde Wenzendorf und im Westen und Süden an den Stadtteil Trelde. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Buchholz. Durch das gut ausgebaute Liniennetz von Buchholz Bus

wird Steinbeck mit dem Bahnhof und der Innenstadt verbunden. Des Weiteren verkehren mehrere Regionalbuslinien des KVG durch Steinbeck.

Die Stadt Buchholz in der Nordheide mit gut 40.000 Einwohnern ist eine beschauliche Stadt im attraktiven Süden von Hamburg. Die schöne Heidelandschaft mit Wäldern, Bach- und Wiesentälern sorgt für ein entspanntes Umfeld und ist der perfekte Mittelweg zwischen Großstadttrubel und Natur pur.

Als größte Stadt im Landkreis Harburg bietet Ihnen die Umgebung eine gute Infrastruktur. Sowohl für die "Kleinen" mit Krippenangeboten, Kindertagesstätten und Schulen einschließlich weiterführender Schulen als auch Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vor Ort gut erreichbar. Die ärztliche Versorgung, Pflegeeinrichtungen und Apotheken ist überdurchschnittlich gut. Das große Kreiskrankenhaus in Buchholz bietet durch die einzelnen Fachkliniken ein breites Spektrum an.

Auch für Sportbegeisterte und Kulturinteressierte hat Buchholz einiges zu bieten. Mit 17 Sportvereinen, Fitnessstudios, Kletterhalle, Golfplatz sowie Freizeitbad kann es gar nicht langweilig werden. Das Kultur- und Veranstaltungszentrum im Herzen der Stadt "Empore Buchholz" zeigt ein breites kulturelles Angebot.

Aber nicht nur die grüne und familienfreundliche Lage, sondern auch die verkehrsgünstige Anbindung macht die Stadt Buchholz zu einem attraktiven Wohnort. Mit dem Auto benötigen Sie ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt und mit der Bahn vom Buchholzer Bahnhof lediglich ca. 20 Minuten.

## **Courtage**

3,57 % inkl. MwSt.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler mit dem Verkäufer einen separaten, provisionspflichtigen Maklervertrag mit einer Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe abgeschlossen haben (§ 656c BGB).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014

## Exposé - Galerie



WE1 - Diele Eingang

# Exposé - Galerie



WE 1 - EG Essbereich



WE1 - Südterrasse

# Exposé - Galerie



WE1 - EG Wohnbereich



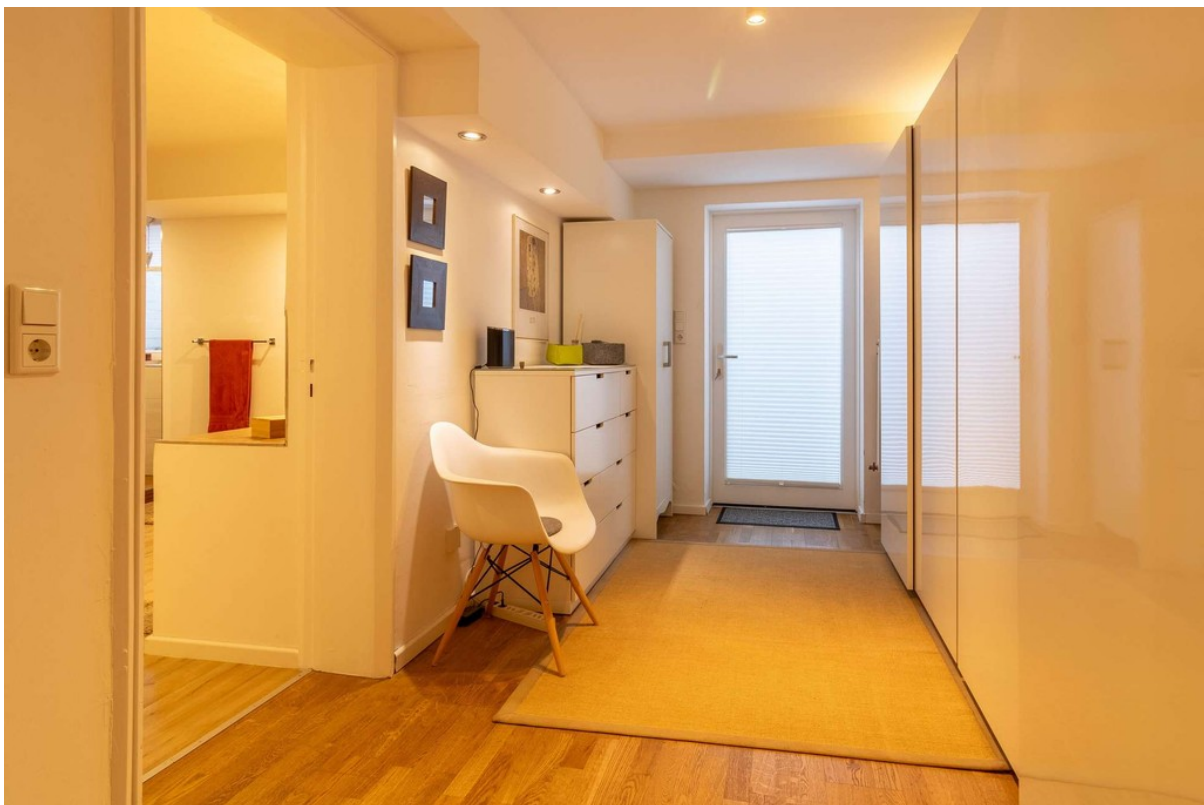
WE1 - EG Küche



# Exposé - Galerie



WE1 - UG Badezimmer



W1 - UG Flur

# Exposé - Galerie



WE1 - UG Schlafzimmer + Gästez



WE2 - Terrasse mit Garten

# Exposé - Galerie



WE2 - Terrasse mit Garten



WE2 - Terrasse mit Garten

# Exposé - Galerie



WE2 - EG Diele



WE2 - EG Küche

# Exposé - Galerie



WE2 - EG Wohnbereich und offe



WE2 - EG Wohnbereich

# Exposé - Galerie



WE2 - EG Badezimmer

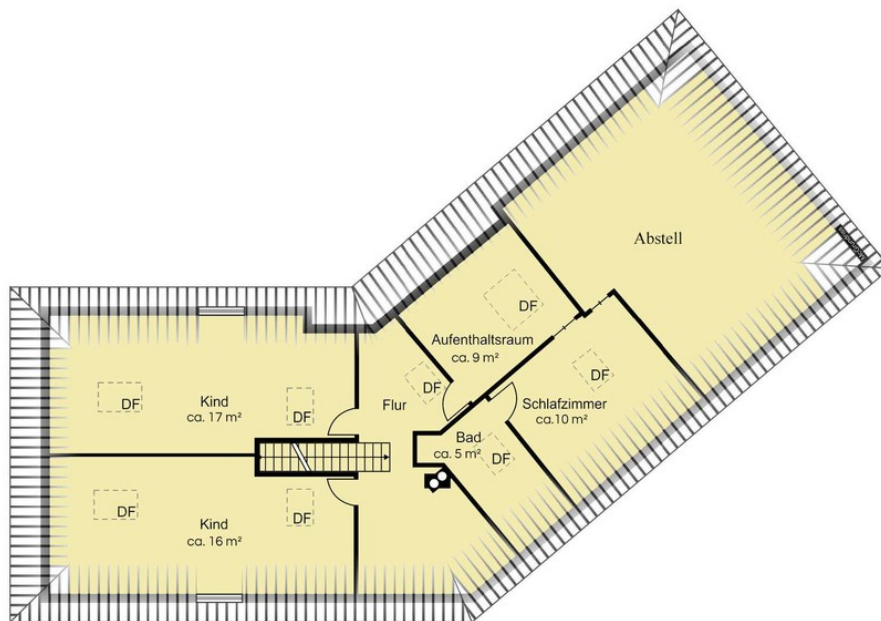


WE2 - DG Duschbad

# Exposé - Grundrisse

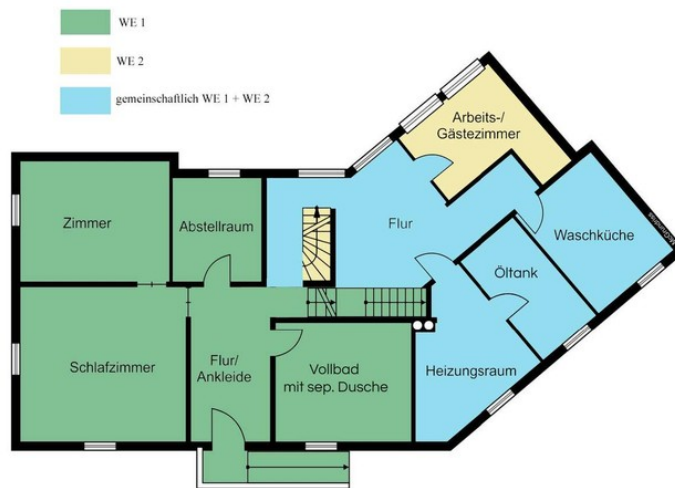


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain