Drestedt

Selbstnutzer und Kapitalanleger aufgepasst - Zweifamilienhaus mit Wintergarten und großem Garten

Objektnummer: 26095007

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.159 m^2

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

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

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26095007
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Baujahr	1970
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	129.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Die Immobilie

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 215 m² auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.159 m². Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und spricht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an, die Wert auf Flexibilität und Entwicklungspotenzial legen.

Das Anwesen umfasst derzeit zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die sich eventuell auf drei Wohnungen erweitern lassen. Diese besondere Aufteilung bietet Raum für verschiedene Lebensentwürfe, etwa als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Aktuell ist eine der Wohnungen (Whg. 1) für 1.005,00€ Netto-Kaltmiete vermietet, die anderen stehen zur freien Verfügung.

Das Raumangebot verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer, die vielfältige Nutzungsvarianten zulassen. Drei voll ausgestattete Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC bieten Komfort für den Alltag. Jede der beiden derzeitigen Wohneinheiten verfügt über eine eigene Einbauküche, was die Flexibilität der Nutzung weiter unterstreicht.

Ein attraktives Extra stellt der Wintergarten dar, der das ganze Jahr über eine geschützte Verbindung zur Außenwelt schafft. Besonderes Entwicklungspotenzial bietet das ehemals als Schwimmbad genutzte Areal, das heute als Ausbaureserve zur Verfügung steht – hier können individuelle Vorstellungen von zusätzlichem Wohn- oder Nutzraum realisiert werden.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine moderne Gas-Zentralheizung im Full-Service-Lesaing (130,00€ pro Monat), installiert im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2019. Sie sorgt für eine verlässliche und effiziente Wärmeversorgung. Die Zufahrt zum Haus ist durch ein Einfahrtstor gesichert, das zusätzlich Privatsphäre bietet.

Das große Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten für den Gartenbau, Freizeitgestaltung oder Ruhephasen im Grünen. Dank der nahezu ebenen Fläche lassen sich unterschiedlichste Konzepte verwirklichen. Die Gesamtanlage bietet zudem ausreichend Stellflächen und viel Platz im Außenbereich.

Der Zustand der Immobilie ist als renovierungsbedürftig zu bezeichnen. Dies eröffnet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Wünsche bei der Modernisierung und Gestaltung gezielt umzusetzen und den Charakter des Hauses individuell zu prägen. Die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten eine solide Basis und geben wertvolle Anknüpfungspunkte für weitere

Maßnahmen.

Durch die besonderen Eigenschaften – wie die zwei Wohneinheiten, die Erweiterbarkeit auf drei Wohnungen, den Wintergarten, die Ausbaureserve und das großzügige Grundstück – hebt sich dieses Haus im lokalen Angebot hervor. Es spricht Menschen an, die viel Raum für eigene Ideen suchen und Wert auf flexible Nutzung, Wohnkomfort sowie Potential für individuelle Gestaltung legen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Termins zur Verfügung.

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten (evtl. auf drei Wohnungen erweiterbar)
- Eine Wohnung vermietet 1.005,00€ Netto-Kaltmiete (Whg. 1)
- Eine/Zwei Wohnung(en) frei
- Gäste-WC
- Zwei Einbauküchen
- Wintergarten
- Ehem. Schwimmbad als Ausbaureserve
- Großzügiges Grundstück
- Einfahrtstor
- Drei Vollbäder
- Moderne Gas-Zentralheizung Full-Service-Lesaing 130,00€

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Alles zum Standort

Das angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im in Drestedt, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Harburg in Niedersachsen. Eingebettet in eine idyllische Umgebung am Rande des Naturparks Lüneburger Heide, vereint dieser Standort ländliche Ruhe mit einer zugleich sehr guten Anbindung an die Metropolregion Hamburg.

Drestedt zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie ein hohes Maß an Lebensqualität aus. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer reizvollen Landschaft, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Radfahren oder Reitsport einlädt. Die Nähe zur Este unterstreicht den naturnahen Wohnwert zusätzlich.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten infrastrukturellen Anbindung: Die Bundesstraßen B3 und B75 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung in Richtung Hamburg, Buchholz in der Nordheide sowie Buxtehude. Die nahegelegene Autobahn A1 bietet zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Für Pendler besonders attraktiv ist die Nähe zur Hansestadt Hamburg, die sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar ist. Bahnanbindungen bestehen unter anderem über die umliegenden Orte wie Apensen oder Buxtehude, von wo aus regelmäßige Verbindungen in Richtung Hamburg und Bremerhaven bestehen.

Familien profitieren von einem soliden Bildungs- und Betreuungsangebot in der Region. In den umliegenden Gemeinden befinden sich Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten, die teilweise auch gut mit Schulbussen erreichbar sind.

Die Region gehört zu den wirtschaftlich starken Standorten in Niedersachsen und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Struktur, moderner Infrastruktur und Nähe zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten. Viele Bewohner pendeln in die umliegenden Städte oder profitieren von regionalen Arbeitsplätzen in Industrie, Logistik und Dienstleistung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in den nahegelegenen Orten Hollenstedt, Apensen und Buxtehude und sind schnell erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit urbaner Zentren – ein perfekter Wohnort für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Objektnummer: 26095007 - 21279 Drestedt

Sonstige Angaben

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: 26095007 - 21279 Drestedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz
Tel.: +49 4181 - 99 849 0
E-Mail: nordheide@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com