

Drestedt

# Selbstnutzer und Kapitalanleger aufgepasst - Zweifamilienhaus mit Wintergarten und großem Garten

*Codice oggetto: 26240008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.159 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26240008
Superficie netta	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>129.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.11.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1970</b>

Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.159 m<sup>2</sup>. 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.**

**Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt**

## **Dettagli dei servizi**

- **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€**

**Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt**

## **Tutto sulla posizione**

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.**

**Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26240008 - 21279 Drestedt**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Volker Dallmann & Sandy Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

**E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**