

## Hohenhorn: Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Feldrandlan- ge!



[www.rathge-immobilien.de](http://www.rathge-immobilien.de)

21526 Hohenhorn

### Details

Objekttyp	Einfamilienhaus	Zimmer	5
Kaufpreis	499.000,00 €	Grundstücksgröße ca.	1.145 m <sup>2</sup>
Courtage	Jeweils 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer und vom Verkäufer zu zahlen.	Baujahr	1996
		Endenergieverbrauch	84 kWh/(m <sup>2</sup> a)
		Energieeffizienzklasse	C
		Art der Befeuerung	Gas
Wohn.- und Nutzfläche ca.	183 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2 Freiplätze

## Beschreibung

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus wurde ca. im Jahre 1996 in massiver Bauweise mit einem Vollkeller errichtet und verfügt über zwei Wohneinheiten auf ca. 135 m<sup>2</sup>. Zuzüglich verfügt das Haus über eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss von ca. 48 m<sup>2</sup>. Somit stehen Ihnen im Erdgeschoss ca. 104 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss rund 79 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Grundstück erstreckt sich über eine weitläufige Fläche von insgesamt 1.145 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem Weitblick über Felder und Koppeln. Als Parkmöglichkeit stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung. Weiter befinden sich auf dem Grundstück zwei schöne Terrassen sowie zwei Gartenhäuser und zwei Gewächshäuser. Ein weiteres Highlight ist die topausgestattete Werkstatt im Außenbereich. Hier kommen Handwerker und Hobbygärtner voll auf ihre Kosten! Genießen Sie hier die Ruhe in der bevorzugten Sackgassenlage in direkter Feldrandlage.

Sie erreichen die Wohnung im Erdgeschoss über den gemeinsamen Vorflur. Im Erdgeschoss steht Ihnen eine großzügige Zweizimmerwohnung auf ca. 104 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Wohnung ist mit einer Essküche nebst Abstellraum, einem separaten Gäste-WC und einem vollausgestatteten Tageslichtbadezimmer versehen. Das große Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche, ein Bidet sowie über eine charmante Eckbadewanne. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einer Größe von rund 43 m<sup>2</sup> weitläufig gestaltet und verfügt über viele Fensterflächen, welche den Raum mit Licht durchfluten. Auch das zur Gartenseite gelegene Schlafzimmer ist mit ca. 18 m<sup>2</sup> sehr geräumig und verfügt über gute Stellmöglichkeiten. Aus dem Wohnbereich und der Küche gelangen Sie direkt auf eine der traumhaften Terrassen. Diese verfügt über einen überdachten Sitzbereich mit Glasabtrennung und einen Außenkamin. Hier können Sie entspannte Grillabende mit der ganzen Familie genießen.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung. Dieser Wohnbereich verfügt über eine zusätzliche Küche mit einer Einbauzeile und ebenfalls über ein großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche. Hier ist auch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Aus dem Flur gelangen Sie über eine Leiter auf den Spitzboden, welcher als Abstellfläche dient. Die obere Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Heizanlage aus dem Jahre 2024. Die Wohnungen verfügen über Zwischenzähler, sodass die Verbrauchskosten verteilt werden könnten.

Die Immobilie verfügt über einen beheizten Vollkeller. Es stehen Ihnen ein großer Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang sowie zwei Lagerräume zur Verfügung. Weiter gibt es einen schönen Hobbyraum, welcher über Tageslicht verfügt. Dieser Raum bietet sich ideal als Fitness- oder Partyraum an. Angrenzend steht Ihnen ein Saunaraum mit Badezimmer zu Verfügung. Der Keller hat einen Wasserschaden, welcher im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

## Lage

Hohenhorn ist eine Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Die Gemeinde liegt südlich des Sachsenwaldes und östlich von Hamburg. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, eine Heilpraktikerin, eine Apotheke, zwei Kindergärten, die Grundschule sowie das Amt "Hohe Elbgeest" sind in unmittelbarer Nähe im Nachbardorf Dassendorf vorzufinden. Geesthacht und Schwarzenbek sowie Wentorf und Bergedorf, sind kurzfristig mit dem Auto zu erreichen. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt ca. 30 Fahrminuten. Es gibt eine regelmäßige Busverbindung.

## Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise mit Kupferrinnen errichtet. Die Fenster der Immobilie sind aus Kunststoff und doppelverglast. Sie verfügen im Erdgeschoss über Rollläden und teilweise über einen Insektenschutz/Pollenschutz. Das Haus wurde mit einer Drainage ausgestattet. Die Außenwände sind mit ca. 6 cm Mineralwolle zuzüglich einer Luftschicht versehen. Das Dach ist mit einer Betonpfanne eingedeckt und in Pappdocken eingelegt. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss wird mit einer Gas-Brennwerttherme (Viessmann) aus dem Jahre 2019 beheizt.

## Sonstiges Online

Hinweis: Die Stellplätze der Immobilie befinden sich nicht unmittelbar vor dem Haus. Die "Garage" wird als Werkstatt genutzt, da auf der Zufahrt zum Haus lediglich ein Geh- und Leitungsrecht besteht.

## Highlights PDF

- Ruhige Lage, direkt an der Koppel
- Einliegerwohnung
- Zwei Terrassen
- Große Werkstatt
- Zwei Stellplätze

## Aussenansicht PDF

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus wurde ca. im Jahre 1996 in massiver Bauweise mit einem Vollkeller errichtet und verfügt über zwei Wohneinheiten auf ca. 135 m<sup>2</sup>. Zuzüglich verfügt das Haus über eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss von ca. 48 m<sup>2</sup>. Somit stehen Ihnen im Erdgeschoss ca. 104 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss rund 79 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Grundstück erstreckt sich über eine weitläufige Fläche von insgesamt 1.145 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem Weitblick über Felder und Koppeln. Als Parkmöglichkeit stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung. Weiter befinden sich auf dem Grundstück zwei schöne Terrassen sowie zwei Gartenhäuser und zwei Gewächshäuser. Ein weiteres Highlight ist die topausgestattete Werkstatt im Außenbereich. Hier kommen Handwerker und Hobbygärtner voll auf ihre Kosten! Genießen Sie hier die Ruhe in der bevorzugten Sackgassenlage in direkter Feldrandlage.

## Erdgeschoss PDF

Sie erreichen die Wohnung im Erdgeschoss über den gemeinsamen Vorflur. Im Erdgeschoss steht Ihnen eine großzügige Zweizimmerwohnung auf ca. 104 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Wohnung ist mit einer Essküche nebst Abstellraum, einem separaten Gäste-WC und einem vollausgestatteten Tageslichtbadezimmer versehen. Das große Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche, ein Bidet sowie über eine charmante Eckbadewanne. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einer Größe von rund 43 m<sup>2</sup> weitläufig gestaltet und verfügt über viele Fensterflächen, welche den Raum mit Licht durchfluten. Auch das zur Gartenseite gelegene Schlafzimmer ist mit ca. 18 m<sup>2</sup> sehr geräumig und verfügt über gute Stellmöglichkeiten. Aus dem Wohnbereich und der Küche gelangen Sie direkt auf eine der traumhaften Terrassen. Diese verfügt über einen überdachten Sitzbereich mit Glasabtrennung und einen Außenkamin. Hier können Sie entspannte Grillabende mit der ganzen Familie genießen.

## Dachgeschoss PDF

Im Dachgeschoss stehen Ihnen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung. Dieser Wohnbereich verfügt über eine zusätzliche Küche mit einer Einbauzeile und ebenfalls über ein großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche. Hier ist auch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Aus dem Flur gelangen Sie über eine Leiter auf den Spitzboden, welcher als Abstellfläche dient. Die obere Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Heizanlage aus dem Jahre 2024. Die Wohnungen verfügen über Zwischenzähler, sodass die Verbrauchskosten verteilt werden könnten.

## Keller PDF

Die Immobilie verfügt über einen beheizten Vollkeller. Es stehen Ihnen ein großer Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang sowie zwei Lagerräume zur Verfügung. Weiter gibt es einen schönen Hobbyraum, welcher über Tageslicht verfügt. Dieser Raum bietet sich ideal als Fitness- oder Partyraum an. Angrenzend steht Ihnen ein Saunaraum mit Badezimmer zu Verfügung. Der Keller hat einen Wasserschaden, welcher im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

## Ausstattung PDF

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise mit Kupferrinnen errichtet. Die Fenster der Immobilie sind aus Kunststoff und doppelverglast. Sie verfügen im Erdgeschoss über Rollläden und teilweise über einen Insektenschutz/Pollenschutz. Das Haus wurde mit einer Drainage ausgestattet. Die Außenwände sind mit ca. 6 cm Mineralwolle zuzüglich einer Luftschicht versehen. Das Dach ist mit einer Betonpfanne eingedeckt und in Pappdocken eingelegt. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss wird mit einer Gas-Brennwerttherme (Viessmann) aus dem Jahre 2019 beheizt.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.