Zweifamilienhaus mit Wirtschaftsgebäuden

Objekt-Nr 160631832
Ohlendorfer Straße 18 + 18a | 21220
Seevetal

Kaufpreis: 649.000,00 €

Hübner Immobilien | Olaf Hübner
Waldstraße 2g
Tel. +494105580390
Email info@huebner-immobilien.com
www.huebner-immobilien.com

Daten im Überblick

ImmoNr	160631832
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 330 m^2
Anzahl Zimmer	18
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.431 m^2
Etagenzahl	2

Baujahr	1969
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	162,4 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch	162,4 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	08.08.2025
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	649.000,00 €
Außen-Provision	3% inkl. MwSt bezogen auf den Kaufpreis jeweils für Verkäufer/Käufer

Wohnraum EG 18a

Lage

Ramelsloh ist einer der ältesten Orte in der Gemeinde Seevetal. Dank der guten Autobahnanbindung (A7) ist die Hansestadt Hamburg in 20 Minuten schnell erreicht. Der Verkehrsknotenpunkt "Horster Dreieck/ Maschener Kreuz" ist zudem ein "Katapult in alle Himmelsrichtungen!" Des Weiteren gibt es mehrmals täglich Busverbindungen zu den HVV Bahnhöfen nach Maschen oder Hittfeld. Ramelsloh liegt im Großbereich des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).Der eigene Nachwuchs bleibt hier bis zur 4. Klasse im Dorf, danach fahren Schulbusse zu den weiterführenden Schulen nach Hittfeld, Buchholz und nach Winsen. Im Ort befindet sich alles notwendige für den täglichen Bedarf, sei es ein sehr beliebter Supermarkt (Edeka Knolle) mit einer vielfältigen Auswahl, einige Restaurants, eine Tankstelle, Banken und Ärzte. Eine Besonderheit des Ortes ist die Kirche mit ihrem historischen Charme, in der auch hochwertige Konzerte abgehalten werden. Das Dorf hat mit dem MTV einen eigenen Sportverein, der seinen Mitgliedern zahlreiche Sportmöglichkeiten (Im Ort: 2 Sporthallen, 2 Fußballplätze, Gr. Tennishalle (in Ohlendorf), zwei Außen-Tennisanlagen) bietet. Ein neues Sportzentrum ist in Planung. In drei Kilometern Entfernung gibt es in Maschen ein gut frequentiertes Fitness-Studio mit Squash Plätzen. Zum beliebten Naherholungsgebiet Horster Mühle an der Seeve sind es nur 2km. In Ramelsloh selbst gibt es einen Badeteich, in Bendestorf ein Freibad mit Kneippbecken. Der Ort Hittfeld verfügt über ein Hallen- und Freibad. Golf spielt man in Helmstorf auf dem Hockenberg. Ramelsloh verfügt über ein sehr intaktes Dorfleben mit Faslam (Fasching), einem Osterfeuer, dem Maifest mit Flohmarkt und dem Ansgar-Fest, ambitionierten Konzerten der Kirchen-Gemeinde, einem Schützenfest und den beliebten Aufführungen des MTV Laien-Theaters. Bei den Fußball-Heimspielen vom MTV treffen sich die Einheimischen regelmäßig.

Beschreibung

Fast unendliche Möglichkeiten zur eigenen Entfaltung bietet diese Immobilie! Das ursprüngliche Hofgebäude mit Stallungen und der prägnanten Lager-Garage entstand um das Jahr 1900. Heute ist das Objekt in zwei Wohneinheiten unterteilt, wobei es innen aber Verbindungen gibt. Wenn man zukünftig auch weiterhin alle Brandschutzauflagen beachtet, bietet die gesamte Immobilie seinen Bewohnern ein hohes Maß an Flexibilität für Wohnen, Spielen, Kleintierzucht, Arbeiten und Lagern. Die südliche Wohneinheit mit Balkon im Dachgeschoss und einer ruhigen Terrasse südlich vor der Lager-Garage (heute Nr. 18) wurde im Jahr 1969 umgebaut und renoviert. Hier gibt es im alten Gemäuer große Freiheitsgrade und die Notwendigkeit zur erneuten Renovierung. Im Jahr 1989 wurde im Nordbereich der dort vorhandene Stall (Ursprung in den 1950er Jahren) zu einer eigenen, gemütlichen Wohneinheit (heute Nr. 18a) ausgebaut. Dieser Trakt könnte auch als Büro für Selbständige begriffen werden. Verbunden sind beide Gebäudeteile im Erdgeschoss durch einen grossen Wirtschaftsraum (Waschküche), in welchem sich die gemeinsame Gas-Heizanlage befindet.Die Wohneinheit 18a verfügt über einen kleinen Eingangsflur mit einer zum Dachgeschoss hinaufgehenden Holztreppe. Im Erdgeschoss gibt es im Eingangsbereich ein Gäste WC. Der große Wohnbereich mit seinem Essbereich und der halb-offenen Wohnküche brilliert mit seinem Loft-Charakter. Südlich der Küche befindet sich ein großer Hauswirtschaftsraum mit der Gasheizung, der heute gemeinschaftlich genutzt wird. Eine Tür öffnet hier den Weg zum Südgarten und zu den kleinen Wirtschaftsgebäuden. Im Dachgeschoss 18a geht es vom Flur aus gleich rechts in ein grosses Bad mit Dusche und WC. Geradeaus geht es in ein Kinderzimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Schlafzimmer. Hier oben sind die beiden Gebäude ebenfalls miteinander verbunden. Denn hinter dem Bad

folgt vom Flur aus eine weitere Tür, durch die man in den Abstellraum von Nr. 18 gelangt.Der südliche Wohnbereich Nr.18 hat seinen eigenen Eingang westlich via einem kleinen Erker. Der breite Flur ist typisch für den damaligen Baustil. Gleich rechts im Süden gibt es das prägnante Wohnzimmer mit großem Panoramafenster mit Blick in den Garten. Am Ende des Flurs befindet sich die Küche mit Zugang zu einem eigenen Esszimmer und der separaten Speisekammer. Weitere ca. 50 Quadratmeter Wohnfläche im Erdgeschoß warten darauf, dass ihnen der zukünftige Eigentümer neues Leben einhaucht. Im oberen Bereich (Nr.18) gibt es mindestens drei Schlafzimmer und ein Duschbad. Der Westbalkon ist vom Flur aus zu erreichen und privilegiert nicht einen Raum im Dachgeschoss! Die große, hohe Lager-Garage (ca.130qm Nutzfläche, Ursprung in den 1930er Jahren) mit Schauer im Ostbereich verfügt über zwei große Tore, die auch mit größeren Fahrzeugen gut befahrbar ist. Hier gibt es einen nützlichen Teilkeller und einen Lagerbereich im ersten Stock. Handwerker oder Dienstleister erreichen in nur zwei Minuten das ”Katapult Horster Dreieck/Maschener Kreuz”, was die Größe des schnell erreichbaren Einsatzgebietes maximiert. Auch die mögliche Werbewirkung an der Ohlendorfer Strasse im Norden der Immobilie ist sehr gut.Im ruhigen Südgarten befindet sich heute ein Hühnerstall, ein Bastelraum, ein Carport, ein Lagerraum sowie ein überdachter Freisitz für gemütliche Stunden auch in großen Runden. Der über Jahrzehnte eingewachsene Garten weiß zu jeder Jahreszeit zu gefallen. Hier findet jeder ein ruhiges Plätzchen oder einen eigenen Bereich zur gärtnerischen Entfaltung. Eine große Familie oder zwei Parteien werden sich hier zukünftig sehr wohl fühlen. Auch die persönliche Philosophie ”Wohnen und Arbeiten” kann hier sehr gut gelebt werden.

Ausstattung

Zwei Wohneinheitenruhiger, eingewachsener Südgartenzwei TerrassenBalkonStall für Kleintieregroße Lager-GarageBastelraumFreisitzBaureserve

Sonstige Angaben

Der Wohnbereich Nr. 18 ist strak renovierungsbedürftig und hat einen eigenen Energiebedarfsausweis .Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Nr.18) ist aktuell bei kWh/(m^2·a)300,5, Effiziensklasse H.

Küche EG 18a

Flur Eingang 18a

Gäste-WC EG 18a

Treppe 18a

Schlafen OG 18a

Bad OG 18a

Dachfenster 18a

Schlafen 2 OG 18a

Schlafen 3 OG 18 a

Flur 18 OG

Dachausblick 18a

Bad OG 18

Schlafen OG 18

Wohnen 3 EG 18

Wohnen EG 18

Flur EG 18

Eingang EG 18

Wohnen 2 EG 18

Lagerraum u Ausgang EG 18

Bad EG 18

Küche EG 18

Blauregen

Garten

Garten

Garten

Scheune

Doppelhaus 18+18a

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Hübner Immobilien | Olaf Hübner

Waldstraße 2g
21224 Rosengarten

Telefon: +494105580390
Email: info@huebner-immobilien.com
www.huebner-immobilien.com

Ihre Ansprechpartnerin

Telefon:
Email:

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 unseren 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.