



Prägnante, alte Villa am besten Platz mit Raum zur Entfaltung!

Objekt-Nr HI-180
21220 Seevetal

Kaufpreis: 349.000,00 €

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

Daten im Überblick

ImmoNr	HI-180
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 847 m ²
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2

Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1920
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	295,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis	349.000,00 €
Außen-Provision	3% Makler-Courtage bez. auf den Kaufpreis inkl. Mwst



IMG_0425

Lage

Die Immobilie befindet sich in Seevetal im beliebten Ortsteil Maschen/Horst im Landkreis Harburg, südlich der Hansestadt Hamburg. Der Alte Postweg liegt in einem ruhigen, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten, bewaldeten Wohngebiet und bietet damit ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit dörflichem Charakter – und das bei zugleich guter Anbindung an die Metropolregion Hamburg.

Seevetal selbst zählt zu den größten Flächengemeinden Niedersachsens und punktet mit einer ausgewogenen Mischung aus naturnaher Umgebung und leistungsfähiger Infrastruktur: Weite Grün- und Landschaftsflächen entlang der Seeve sowie der Badesees im Mascher Moor laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die umliegenden Ortsteile Maschen, Meckelfeld und Hittfeld Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgung bereitstellen. Zu Fuß erreichen Sie sehr schnell die beliebte Eisdiele, ein griechisches sowie asiatisches Restaurant (jeweils am Kreisel). Die Horster Mühle am Seeve-Wehr ist nicht kulinarisch ein "echter Traum!" Nicht nur Kinder erfreuen sich am Ponyclub mit Führungen durch den nahen Buchwedel

Die Besonderheit der Grundschule kann man beim großen Weihnachtsmarkt zu Gunsten der deutschen Kinder Krebshilfe erleben. Kleinere Kinder besuchen die DRK Kindertagesstätte in der Horster Landstr. 19a. Zu den weiterführenden Schulen geht es mit dem Bus nach Hittfeld oder nach Meckelfeld.

Die frischen Brötchen gibt es morgens in Soetebiers Dorfbäckerei.

Verkehrlich ist die Lage sehr komfortabel: Über die nahegelegene Bundesautobahn A1 sind sowohl Hamburg als auch die Region südlich der Elbe schnell erreichbar. Der S-Bahnhof Maschen bindet den Standort zudem direkt an das

Hamburger Nahverkehrsnetz an, so dass die Hamburger Innenstadt sowie umliegende Gewerbe- und Arbeitsplatzzentren bequem ohne eigenes Fahrzeug zu erreichen sind.

Wer eine ruhige, grüne Wohnlage mit dennoch kurzen Wegen ins Hamburger Zentrum sucht, findet sie hier.

Beschreibung

Diese markante Villa aus dem Jahre 1920, die aktuell eine vermietete Erdgeschoss-Wohnung (ca. 78qm) sowie eine nicht bewohnte Obergeschoss-Wohnung (ca. 58qm) mit Loggia gen Süden beinhaltet, wartet auf Inspiration durch die neuen Eigentümer. Besonders im Frühjahr erfreuen sich die Bewohner am Balzen der Singvögel. Zwei Eingänge zu den Wohnbereichen separieren das Wohnen auf dem Grundstück. In der heute vakanten Obergeschoss-Wohnung befinden sich drei Räume mit wenig Schrägen sowie eine Küche und ein kleines Bad. Im Spitzboden, für den eine Dämmung sinnvoll ist, befindet sich eine Ausbaureserve für die Obergeschoß-Wohnung.

Der Garten verfügt an den Grenzen über einen logischen Bewuchs, der teilweise zurück geschnitten werden muß. Ein gemütlicher Grillplatz ist mit Feldsteinen umrandet. Es gibt eine Gartenpforte zum Alten Postweg und eine Einfahrt zur Anliegerstrasse "Auf der Koppel".

Die Ölheizung und deren Tanks (4.500l) befinden sich im nördlichen Bereich des Hauses in einem eigenen HWR-Raum. Dieser Anbau hat einen separierten Außen-Eingang.

Bei diesem Objekt müßten die neuen Eigentümer die notwendige Freude an der Renovierung und Erneuerung des Objektes haben und ein entsprechendes Budget einplanen. Die vermietete EG Wohnung kann dabei durch die Mieteinnahme hilfreich sein.

Sonstige Angaben

Gern zeigen wir Ihnen diese Immobilie nach Absprache auch am Wochenende.

Es liegt ein Abrissangebot über €36.000,- vor, falls die Erwerber neu bauen möchte.

Es gilt hier ein Bebauungsplan und die örtliche Baumschutzsatzung.



IMG_0421



IMG_0427



IMG_0426

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

Ihr Ansprechpartner

Olaf Hübner

Waldstraße 2g
21224 Rosengarten

Telefon: +4915150647404
Mobil: +4915150647404
Fax: +49 4105 58039 1
Email: info@huebner-immobilien.com

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.