

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Vierhöfen

### Zweifamilienhaus oder großes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-310746

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Volker Kruse

Neue Heide 5  
21444 Vierhöfen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der Stadt arbeiten, im Grünen leben: Haus mit viel Platz, sofort bezugsfertig und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses gepflegte und sofort beziehbare Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, im Grünen zu leben und trotzdem die Nähe zu Hamburg und Lüneburg zu genießen. Der Rückbau zu einem großen Einfamilienhaus ist sehr einfach umsetzbar, sodass Sie frei wählen können, ob Sie es als geräumiges Familienheim oder als Kapitalanlage mit zwei Wohneinheiten nutzen möchten.

Das Haus wurde 2003 als Neubau bewertet. Ursprünglich 1988 gebaut und 2003 umfassend erweitert. Neben einem großzügigen Anbau wurde auch das Dachgeschoss komplett ausgebaut, wodurch der neue Bauabschnitt über 80 % des Gesamtgebäudes ausmacht und das Haus als Neubau im Jahr 2003 bewertet wurde. Im Jahr 2020/2021 wurde das Haus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt und renoviert. Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige 210 m<sup>2</sup>, das Grundstück ist 1.300 m<sup>2</sup> groß.

Jede der beiden Wohnungen verfügt über drei Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche und einen Hauswirtschaftsraum. Besonders gemütlich: Beide Wohnungen sind mit einem dänischen Ofen ausgestattet, die im Kauf enthalten sind. Diese Kamine sorgen in den Wintermonaten nicht nur für eine romantische Atmosphäre, sondern auch für eine effiziente Energiereduzierung. Zusätzlich sind zwei Fotovoltaik-Module mit einer Gesamtleistung von 800 W installiert, die die Energiekosten noch einmal deutlich reduzieren. Die Wohnung im Obergeschoss bietet zudem einen 20 m<sup>2</sup> großen Balkon, die Erdgeschosswohnung hat eine großzügige Terrasse (20 m<sup>2</sup> überdacht, 18 m<sup>2</sup> frei).

Die Fenster des Hauses sind mit Rollläden ausgestattet, teilweise manuell, teilweise automatisch bedienbar. Im Erdgeschoss sind die Fenster zudem größtenteils mit Fliegengittern versehen, was besonders im Sommer für zusätzlichen Komfort sorgt.

Es stehen insgesamt 3-4 Stellplätze zur Verfügung, darunter ein Carport mit Abstellraum. Im Carport befindet sich ein Hauswasserwerk mit einer eigenen Wasserversorgung für die Außenanlagen. Zudem ist eine Gardena Sprenganlage für die Bewässerung des Gartens installiert, die eine einfache Pflege der Außenanlage ermöglicht. Neben dem Carport gibt es einen großen Schuppen, ideal für die Lagerung von Gartengeräten und Holz.

Die etablierte Airbnb-Wohnung im Erdgeschoss erzielt ohne weiteres einen jährlichen Umsatz von ca. 20.000 € erzielen. Natürlich könnte man das auch gleichzeitig mit der Dachgeschosswohnung machen. Dann wäre jährlicher für beide Wohnungen zusammen, ein Umsatz von bis zu 40.000 € realistisch erzielbar. Bei Bedarf kann das Inventar einschließlich aller Möbel, übernommen werden. Die Gäste haben das Objekt mit 5 Sternen bewertet. Schauen sie dazu einfach auf Airbnb nach.

Internet und zukünftige Glasfaseranbindung:

Das Haus verfügt derzeit über eine Internetverbindung mit bis zu 100 Mbit/s. In den kommenden Monaten wird eine Glasfaserleitung mit 500 Mbit/s im Download und Upload ins Haus verlegt.

Weitere Highlights:

- Lichtdurchflutete, helle Räume
- 2 Kaminöfen
- Pflegeleicht angelegter Garten
- Komplett rauchfreies Objekt

Weitere Informationen:

- Gasheizung Bj. 2009 (Verbrauch zwischen 19.000-21.000 kWh pro Jahr, je nach Mietsituation)
- Strom (Verbrauch zwischen 3.200-3.500 pro Jahr, Solar wurde vor 3 Monaten angemeldet und damit wird es weniger)

Dieses Haus ist sofort bewohnbar und ideal für eine große Familie oder als Kapitalanlage.

**\*\*Anfragen von Makler:innen werden nicht beantwortet!\*\***

Hinweis:

Alle Angaben in dieser Anzeige wurden sorgfältig und nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird jedoch keine Haftung übernommen. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

Zwischen Hamburg und Lüneburg gelegen. Umgeben von Badeseen, Wäldern, Reiterhöfen und einem Golfplatz. Ideal für Naturliebhaber. Hamburg erreichen Sie in 35 Minuten, Lüneburg in 20 Minuten.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Carpot



# Exposé - Galerie

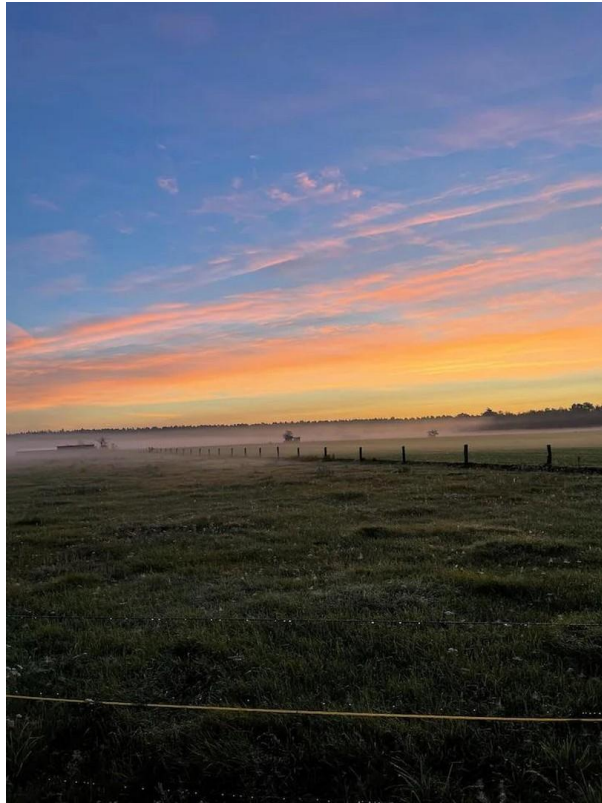


Gartenansicht



Hochbeet mit Hausnummer

# Exposé - Galerie



Vierhöfen Umgebung



Eingang Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Treppe Wohnung 1



Wohnzimmer DG Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG Wohnung 1



Wohnzimmer DG Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG Wohnung 1



Flur DG DG Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Küche DG Wohnung 1



Schlafzimmer 1 DG Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 DG Wohnung 1



Schlafzimmer 2 DG Wohnung 1



Schlafzimmer 2 DG Wohnung 1



# Exposé - Galerie



Bad DG Wohnung 1



Balkon Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG Wohnung 2



Schlafzimmer EG Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 EG Wohnung 2



Wohnzimmer EG Wohnung 2



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG Wohnung 2



Wohnzimmer EG Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Küche EG Wohnung 2



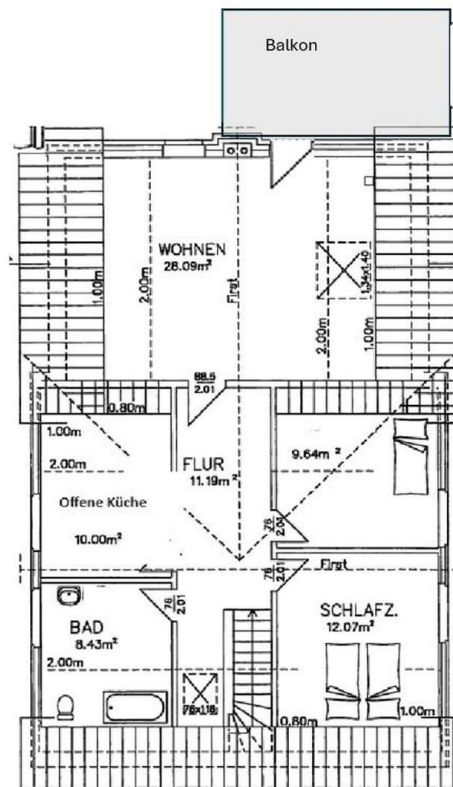
Bad EG Wohnung 2



Bad EG Wohnung 2

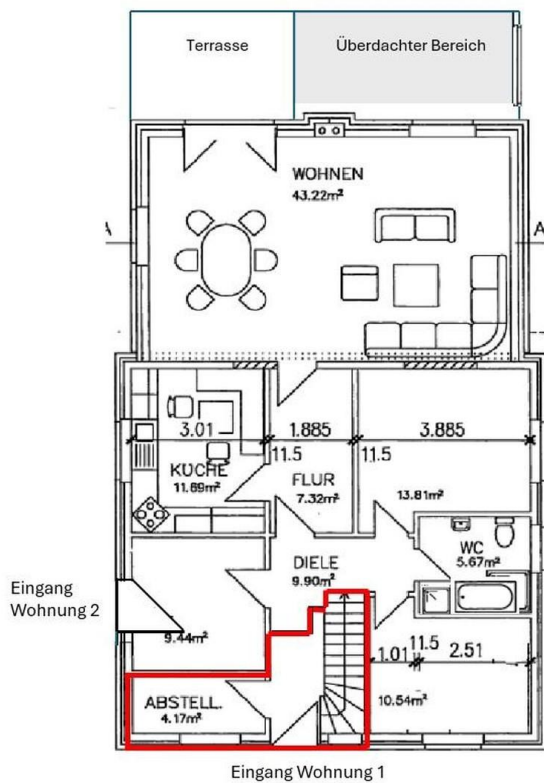


# Exposé - Grundrisse



## Dachgeschoss Wohnung 1

Raum	m <sup>2</sup>
Flur unten	4,84
Flur oben	11,19
Bad	8,43
Küche	10
Wohnen	28,09
Zimmer 1	9,64
Zimmer 2	12,07
Balkon, 20m <sup>2</sup>	5 25% Anteil
Insgesamt m <sup>3</sup>	89,26



## Erdgeschoss Wohnung 2

Raum	m <sup>2</sup>
HWR	9,44
Flur 1	5,06
Flur 2	7,32
Bad	5,67
Küche	11,59
Wohnen	43,22
Zimmer 1	13,81
Zimmer 2	10,54
Terrasse überdacht, 20m <sup>2</sup>	10 50% Anteil
Terrasse unüberdacht, 18m <sup>2</sup>	4,5 25% Anteil
Insgesamt m <sup>3</sup>	121,15

— Anteil Wohnung 1