# Die Elbe ist Ihr Nachbar!

**21435 Stelle, Reihenhaus zum Kauf**

**Objekt ID: 46358**




Wohnfläche ca.: **114 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **569.000 EUR**

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks

bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de

Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815

# Die Elbe ist Ihr Nachbar!

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 46358 |
| Objekttypen | Haus, Reihenhaus |
| Adresse | (Fliegenberg)<br>21435 Stelle |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 114 m² |
| Grundstück ca. | 344 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Baujahr | 2023 |
| Zustand | Erstbezug |
| Stellplätze gesamt | 2 |
| Stellplätze | 2 Stellplätze |
| Verfügbar ab | Voraussichtlich 2023 |
| Ausstattung / Merkmale | Außenstellplatz, Gäste-WC, Neubau, Terrasse |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 569.000 EUR |

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks
bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de
Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815

# Objektbeschreibung

Mit diesem Angebot möchten wir Ihnen einen Neubau in massiver Bauweise mit drei Reihenhäusern vorstellen. Wie ein "Haus im Haus" überzeugen die modernen Grundrisse als richtige Raumwunder. Jede Einheit verfügt über einen privaten Eingang und eine eigene Terrasse mit kleinem Gartenanteil.

Auf einem Grundstück in zweiter Reihe entsteht das Rotklinker-Haus mit den vier markanten Giebeln. Die Zufahrt erfolgt über die rechte Seite des vorderen Grundstücks und ist mit einem Wegerecht gesichert.

Das charmante Ensemble ist das ideale Zuhause für junge Familien und Junggebliebene, die glücklich zusammenleben möchten.
In jedes Reihenhaus erwarten Sie auf ca. 107 m² bzw. 116 m² vier Zimmer auf zwei Etagen sowie ein wohnlich ausgebauter Spitzboden.

Treten Sie ein in das helle, gut geschnittene 22 m² bzw. 30 m² große Wohnzimmer, in dem es genug Platz für einen großen Esstisch gibt. Auch der ansprechende Grundriss könnte Ihrer neuen Küche gut stehen. Eine Einbauküche ist nicht im Preis enthalten und Sie können in Eigenregie, ganz nach Ihrem Geschmack diese zusammenstellen Auf der Terrasse lässt sich an warmen Sommerabenden der Tag wunderbar ausklingen.

Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Erholung und Schlaf finden Sie in den drei Schlafzimmern im Dachgeschoss. Die Bäder mit Wanne oder Dusche und Tageslicht sind klassisch gestaltet. Unser Tipp: LED-Lichtbänder z.B. am Spiegel, an der Decke oder als Wannenumrandung schaffen spannende Akzente. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzlichen Raum, wofür Sie sicherlich Ihre ganz eigenen Ideen haben.

Zu jedem Hausteil gehören 1 bzw. 2 Außenstellplätze, welche im Angebot inklusive sind.

# Ausstattung

Die Ausstattung der modernen Reihenhäuser ist gehoben und ermöglicht ein komfortables Wohnen.

Ihr neues Zuhause wird von einem Generalunternehmen gebaut und schlüsselfertig übergeben. Sonderwünsche können gegen Aufpreis berücksichtigt werden.

Sie wünschen sich einen Garten, haben aber weder Zeit noch Muße viel dafür zu tun? Der kleine, aber feine Gartenanteil ist pflegeleicht angelegt und ein herrlicher Platz, um bei schönem Wetter an der frischen Luft zu entspannen. Was Sie noch wissen sollten: Die Terrassenflächen sind zu 50 % in der Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt. Im hinteren Teil des Grundstückes gibt es eine Gemeinschaftsfläche zum Spielen, Toben oder nur für ein gemütliches Beisammensein.

Die Küchen sind im Leistungsangebot nicht enthalten.

Im Angebot enthalten ist:

- Schlüsselfertige Übergabe
- Designbelag und Fliesen

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks
bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de
Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815

• Fußbodenheizung
• Gäste-WC
• Hochwertiges Vollbad mit flacher Duschtasse
• HWR mit Waschmaschinenanschluss
• Deckenhöhe 2,50 m
• Gepflasterte Terrasse
• Malerarbeiten
• Luftwärmepumpe
• Raseneinsaat und Anpflanzung einer Hainbuchenhecke

## Sonstiges

Befeuerung/Energieträger: Strom
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 27,6 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: A+
Baujahr: 2023
Heizungsart: Wärmepumpe

Das Neubauprojekt entspricht Ihren Vorstellungen? Rufen Sie uns gern an: 04171/ 88 18 77
Ihr Ansprechpartner, Dipl.-Ing. Andreas Bardowicks steht Ihnen für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Käufer verpflichtet eine Provision in angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer, sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz:
Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen/L. ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

Widerrufsrecht
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. I Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige

Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:
Schröder Immobilien,
Inhaber Jörg Schröder
Von-Somnitz-Ring 4a
21423 Winsen/L.
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33
E-Mail: info@schroederimmobilien.de

Widerrufsfolgen:
Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise
Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Ausstellungsdatum | 18.02.2034 |
| Gültig bis | 18.02.2034 |
| Baujahr | 2023 |
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Endenergiebedarf | 27,60 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |

# Lage

Drei Reihenhäuser bilden das ansprechende Neubau-Trio in ländlicher Lage direkt an der Elbe.
Das Baugrundstück befindet sich an einer Dorfstraße, in zweiter Reihe, mit Nachbarbebauung von ansprechenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie historischen Höfen. Fliegenberg gehört zu den reizvollsten Ortschaften links der Elbe mit ca. 850 Einwohnern und liegt idyllisch im Norden der Gemeinde Stelle.

Genießen Sie lange Spaziergänge oder Joggingrunden entlang des Deichs oder erkunden Sie einen der umliegenden Radwanderwege entlang der Elbe.

Dank der verkehrsgünstigen Lage, erreichen Sie Hamburg oder die Salz- und Hansestadt Lüneburg innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto.
Anschlüsse an den ÖPNV sind im Ort vorhanden und die nächsten Anschlussmöglichkeiten an die Bahn finden Sie in Stelle oder in Winsen (Luhe).

Einen Kindergarten sowie eine Grundschule gibt es in der Nachbarschaft zum Haus und machen diesen Standort besonders für junge Familien attraktiv.

Ein Bäcker befindet sich direkt im Ort und weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Stelle oder in Winsen (Luhe). Beide Orte sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Für das gastronomische Glück entlang der Elbe, sorgen diverse Lokale wie z.B. die Strandhalle Over, Grubes Fischhütte oder das Hofcafé Löscher.

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks
bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de
Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815



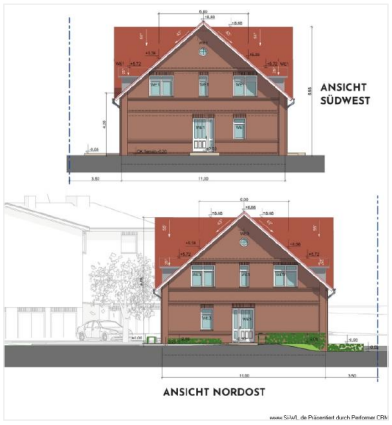
Erstbezug



Visualisierung




Ansicht Nordwest




Ansicht Südwest, Ansicht Nordost




Ortsschild

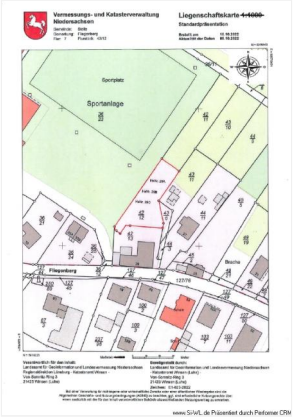


Bautenstand Februar 2023

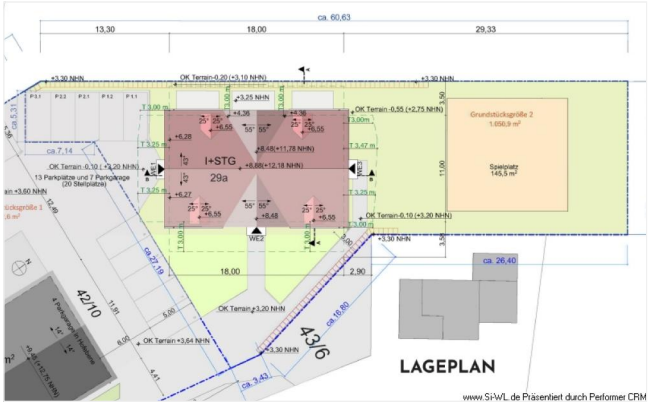
Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks

bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de

Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815




Flurkarte




Lageplan




Der Bäcker im Dorf




Ansicht_Südost




Elb-Idylle

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks

bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de

Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815

# Grundriss

## Grundriss Erdgeschoss



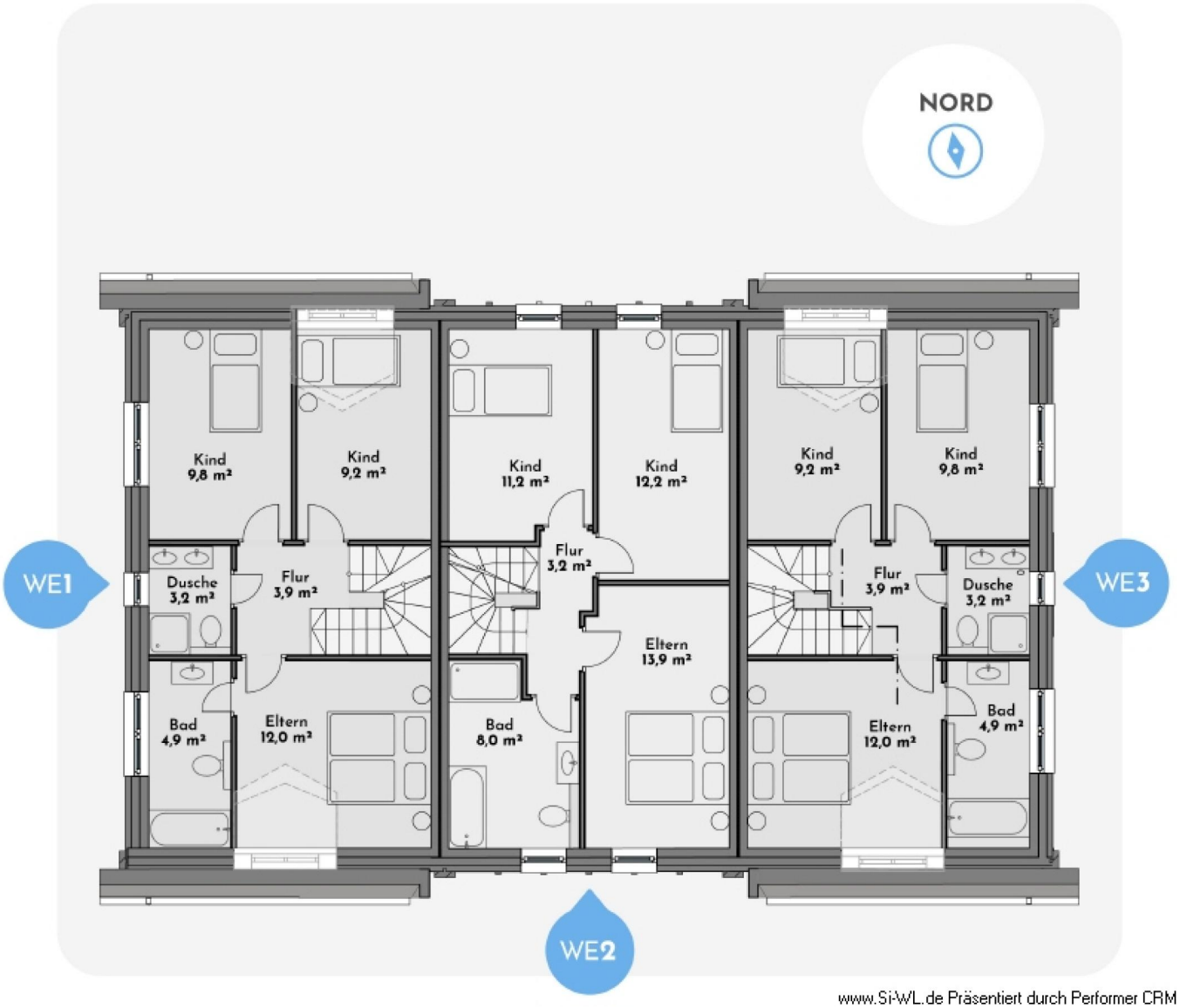

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks

bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de

Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815

# Grundriss

## Grundriss Dachgeschoss

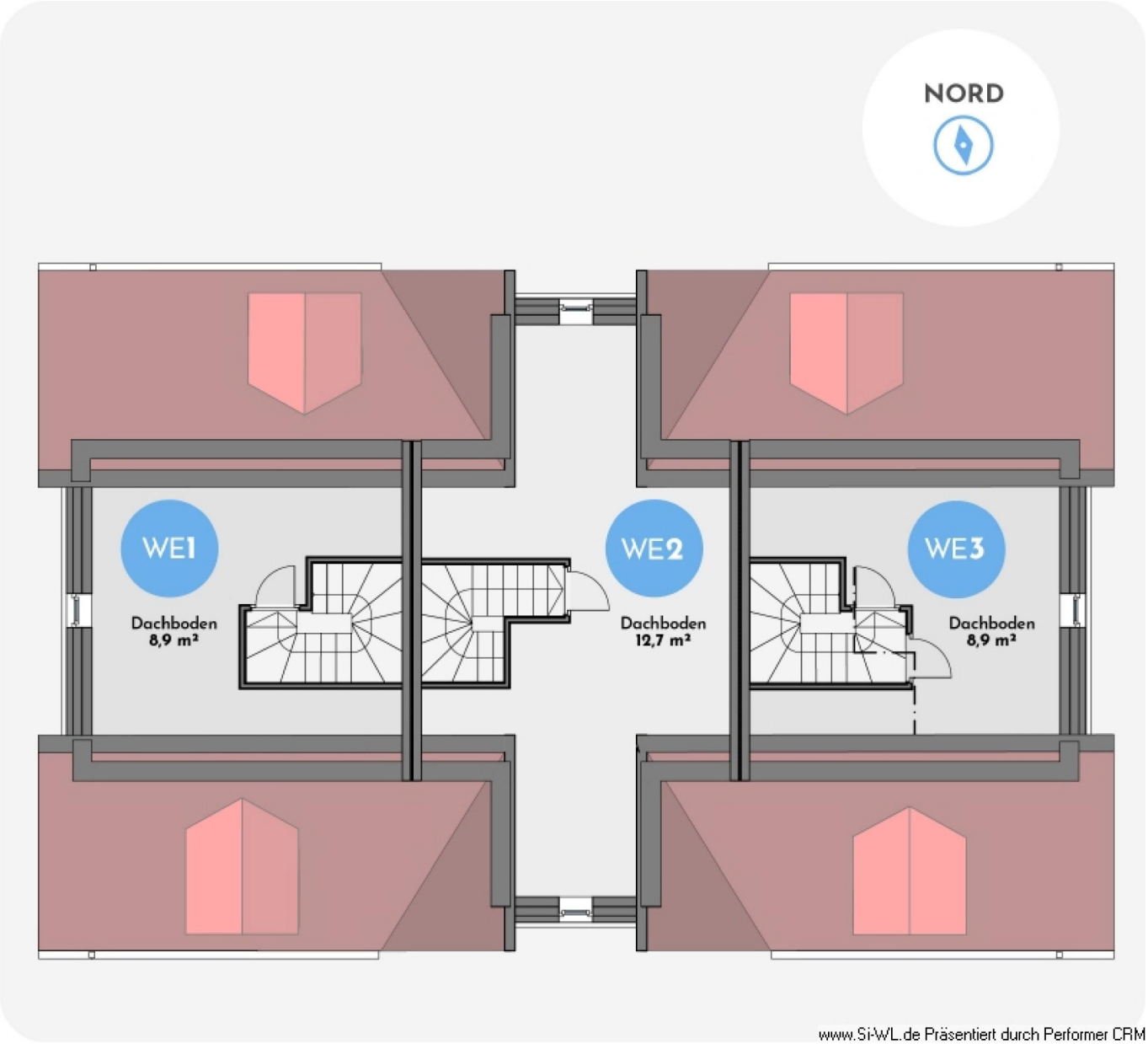



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks
bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de
Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815

# Grundriss

## Grundriss Spitzboden




www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

Schröder Immobilien
Herr Andreas Bardowicks
bardowicks@schroederimmobilien.de
www.schroederimmobilien.de
Tel. +49(4171)881877
Mob. +49(171)3135815