

# Exposé

## Wohnung in Seevetal

### Klein aber fein - Bezaubernde 1-Zi. ETW in Meckelfeld



Objekt-Nr. OM-328642

### Wohnung

Verkauf: **97.500 €**

21217 Seevetal  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,16 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr charmante 1-Zimmer Wohnung mit ca. 37,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 20 Wohneinheiten auf 5 Etagen verteilt. Bequem mit dem Fahrstuhl oder über das freundlich helle und gepflegte Treppenhaus gelangen Sie zu Ihrer Wohnungstür. Beim Betreten empfängt Sie - klein, aber fein - der mit edlen graphitfarbenen Feinsteinzeugfliesen versehene Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe sowie ggf. einen Kleiderschrank. Linker Hand findet sich die hochwertige Einbauküche "LIVA" aus der Serie "Brigitte Küchen" mit Geschirrspülmaschine sowie Induktionsherd + Backofen der Marke "Siemens". Die vorteilhafte "Constructa"-Dunstabzugshaube führt entstehende Koch- und Backgerüche über eine Kernbohrung nach draußen, so dass der kleine Tisch stets zum Verweilen einlädt.

Zurück in den Flur geht es weiter in das lichterfüllte Wohn-/Schlafzimmer. Der in Buchenholzoptik verlegte Laminatfußboden sorgt für ein wohnliches Ambiente. Eine Aufteilung in Wohnraum und Schlafraum lässt sich durch die vorteilhafte Anordnung von Zimmertür und Fensterfront sehr leicht gestalten. Hier findet sich der Zugang hinaus auf den recht geräumigen Südost-Balkon. Hier lässt sich der Morgenkaffee an der frischen Luft oder einfach nur die Ruhe im Sonnenschein genießen.

Erneut zurück im Flur führt Sie der Weg weiter in die kleine, elegante Wellnessoase mit komfortabler Regendusche und praktischer Handtuchheizung. Der Feuchtigkeits-Abtransport erfolgt über eine separat geschaltete Lüftungsanlage mit Timerfunktion. Abschließend an dieser Stelle sei auch der vorhandene Waschmaschinenanschluss erwähnt.

Dieses Mehrfamilienhaus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft, errichtet 1969 auf einem Erbbaugrundstück mit einer Restlaufzeit von 42 Jahren. Zu dieser Gemeinschaft gehören u.a. insgesamt 6 Gebäude mit 137 Wohneinheiten sowie 3 gewerbliche Einheiten. Der Erbbauzins i.H.v. € 138,62 p.A. ist im Wohngeld enthalten. Die Grundsteuer liegt derzeit bei € 66,66 p.A. Die Eigentümergemeinschaft steht solvent da. Jüngst wurde das Flachdach saniert und die anstehende Westwanddämmung gilt als bereits finanziert.

Ein Kfz.-Stellplatz sowie ein Kellerraum sind der Wohnung gemäß Sondernutzungsrecht bzw. Sondereigentum zugeteilt. Darüberhinaus steht den Bewohnern ein Wasch- sowie Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung wird frei angeboten. Eine erzielbare Kaltmiete von jährlich ca. € 4.400,- bis € 4.500,- halten wir aufgrund des gepflegten Zustandes der Wohnung für realisierbar.

## Ausstattung

2. Obergeschoss:

1 Küche

1 Wohn-/Schlafzimmer

1 Duschbad

- Fenster: Kunststoff, weiß, 2001

- Balkontür: Kunststoff, weiß, 2014

- Duschbad: komplett saniert 2016

- Elektrik & Wasserleitungen: überwiegend neu 2016

- Küche: komplett saniert 2017

- Fliesen: Feinsteinzeug in Küche, Bad und Flur neu 2016/2017

- Heizkörper: teilweise neu 2016/2017

- Wände: Feinputz, gestrichen

- Glasfaseranschluss möglich

- TV über "Telekom" oder "willy tel"

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Auf Anfragen von Immobilienunternehmen erfolgt keine Reaktion. Wir bieten diese Immobilie von Privat und somit ohne Courtage an.

## Lage

Meckelfeld ist mit ca. 10.000 Einwohnern größter Ortsteil der Gemeinde Seevetal im Landkreis Harburg, liegt im Bundesland Niedersachsen und ist Teil der Metropolregion Hamburg. Es grenzt direkt an den Hamburger Stadtteil Harburg und ist durch die Elbe von der Hansestadt Hamburg getrennt.

Die nächsten infrastrukturell interessanten Orte wie z. B. Harburg, Buchholz i.d. Nordheide, Winsen (Luhe) und natürlich Hamburg (Innenstadt) sind etwa 5 - 25 km entfernt und sehr gut angebunden durch die Nähe zum Maschener Kreuz. Die A 1, A 7 und A 39 sorgen für exzellente Anbindung Richtung Bremen, Hannover, Lüneburg oder auch ab durch den Elbtunnel gen Norden. Auch mit dem ÖPNV ist Meckelfeld vorteilhaft vernetzt. So kann man z. B. in knapp einer Stunde entspannt an der Hamburger Universität sein. Mit dem PKW sind es etwa 25 Fahrminuten.

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind sehr gut fußläufig erreichbar. Kitas, Kindergärten sowie alle Schulformen bis einschließlich des Gymnasiums sind in der Gemeinde Seevetal vertreten.

Ärzte, Fachärzte und Apotheken sichern die medizinische Versorgung jederzeit verlässlich.

Outdooraktivitäten wie Wandern, Radeln, Tennis oder Golfen, als auch Indoor-Sport wird von der Gemeinde angeboten. Auch kulturell ist man in Meckelfeld und Seevetal gut aufgehoben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2



Wohnbereich\_1

# Exposé - Galerie



Wohnbereich\_2



Balkon\_1

# Exposé - Galerie



Balkon\_2



Schlafbereich\_1

# Exposé - Galerie



Schlafbereich\_2



Duschbad



Regendusche

# Exposé - Galerie



Handtuchheizung



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte



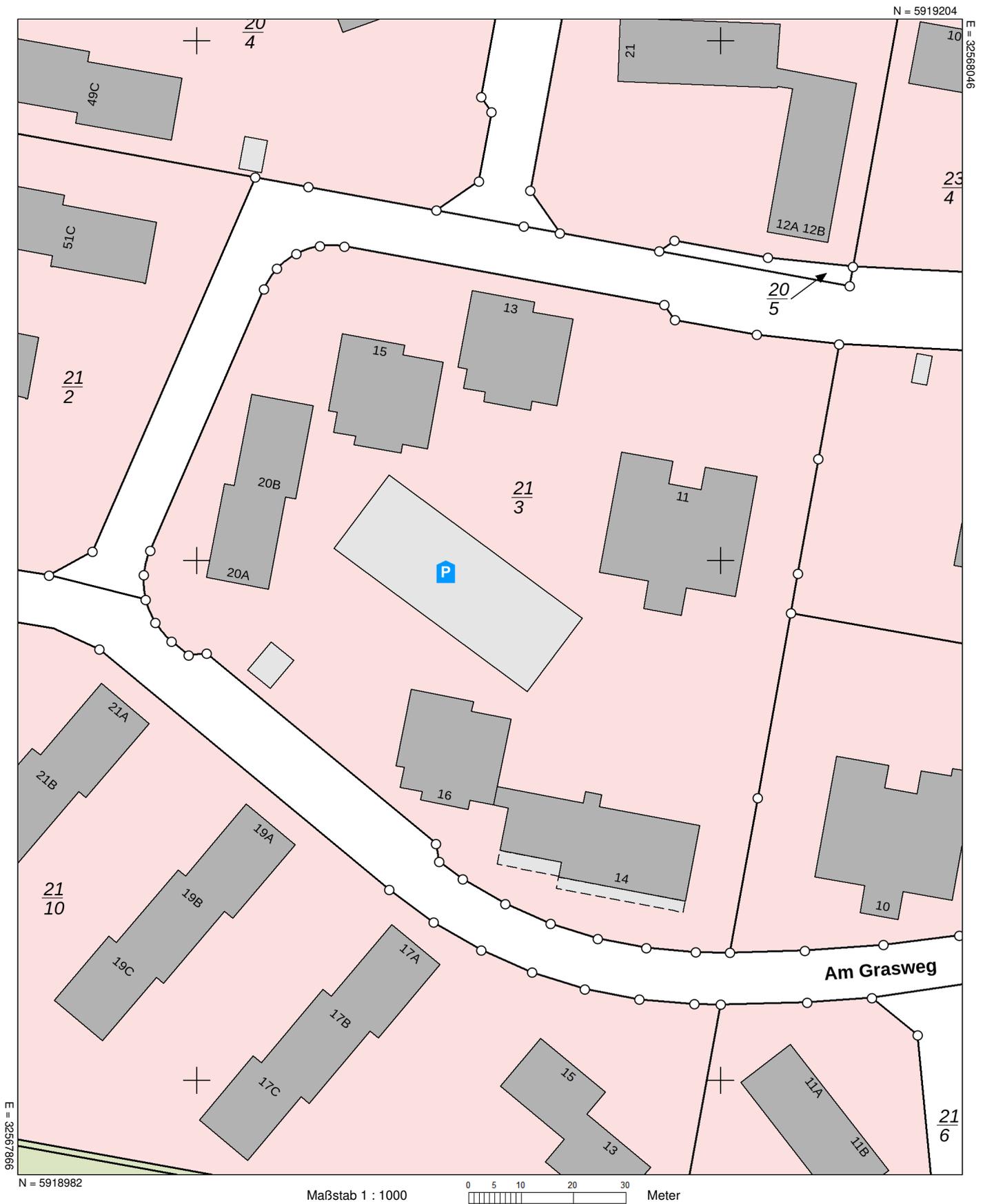
# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Seevetal  
Gemarkung: Meckelfeld  
Flur: 7 Flurstück: 21 / 3

# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 02.12.2024



### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Winsen (Luhe) - Stand: 30.11.2024  
Von-Somnitz-Ring 3  
21423 Winsen

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20241202\_92627

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.