

Top Investment!

21438 Brackel, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 50571



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

Wohnfläche ca.: **176 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **350.000 EUR**



Top Investment!

Objekt-ID	50571
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Bahnhofstraße 25 21438 Brackel
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	176 m ²
Grundstück ca.	1.250 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1928
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Einbauküche, Einliegerwohnung, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,99% inkl. MwSt.
Kaufpreis	350.000 EUR



Objektbeschreibung

Vielseitiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit vier Einheiten, Dachterrasse und Gartenidylle.

Dieses großzügige und flexibel nutzbare Objekt erstreckt sich über zwei Etagen und bietet dank drei separater Hauseingänge eine hervorragende Aufteilung in bis zu vier eigenständige Wohneinheiten. Ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Erdgeschoss:

Wohnen und Gewerbe können hier clever kombiniert werden. Im Erdgeschoss befinden sich zwei separate Einheiten.

Richtung Norden liegt eine helle 3-Zimmer-Wohnung mit gut geschnittenen Räumen, einer funktionalen Küche sowie einem gepflegtem Duschbad, ideal als Familien- oder Paarwohnung.

Die rückseitig gelegene, zuletzt gewerblich genutzte Einheit, bietet zwei miteinander verbundene Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Büro oder Lagerfläche. Auch hier stehen eine Einbauküche und ein Duschbad zur Verfügung, sodass auch eine Wohnnutzung problemlos denkbar ist.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere abgeschlossene Wohnungen.

Die erste Einheit umfasst drei gut belichtete Zimmer, ein Duschbad sowie eine Küche, perfekt für Paare oder kleine Familien.

Die zweite Wohnung ist offen geschnitten und besticht durch ihren besonderen Charme. Ein großzügiger Raum mit direktem Zugang zur sonnigen Dachterrasse lädt zum Verweilen ein. Eine Einbauküche sowie ein Duschbad runden das Angebot ab. Von der Dachterrasse aus genießen Sie einen herrlichen Blick in den grünen Garten.

Zudem bietet das Objekt zwei Kellerräume, die vom Erdgeschoss begehbar sind.

Ein echtes Highlight!:

Ein Nebengebäude mit Potenzial ergänzt das Angebot durch ein separates gebäude im hinteren Bereich des Grundstücks. Es verfügt über zwei Räume und eine eigene Terrasse und bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten ob als Werkstatt oder Hobbyraum.

Ausstattung

- 9 Zimmer
- 4 Einbauküchen
- 4 Duscbäder
- Heizung aus 2014
- Dachterrasse
- Tonpfanne aus 2010
- Dachsanierung im großen Umfang 2017
- 1 Stellplatz
- 1 Carport
- Gartenhaus

Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis



Energiekennwert: 236,97 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G
Baujahr: 1928
Heizungsart: Gas-Heizung
Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Für Fragen oder eine Besichtigung rufen Sie uns gerne an: 04171 - 88 18 77
Ihr Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Andreas Bardowicks

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 (Luhe) 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. 1 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 (Luhe)
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	15.05.2025
Gültig bis	14.05.2035
Baujahr	1928
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	236,97 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Das Objekt liegt an der Hauptstraße von Brackel.

Die Gemeinde Brackel liegt im südlichen Niedersachsen, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Lüneburger Heide. Mit rund 1.950 Einwohnern bietet Brackel eine hohe Lebensqualität in ländlicher Idylle bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die A7 verläuft direkt neben dem benachbarten Ortsteil Thieshope, mit eigener Autobahnauffahrt. So erreichen Pendler die Hamburger Innenstadt in etwa 30 Minuten.

Die Kreisstraße 22 verbindet Brackel zudem mit den benachbarten Orten Hanstedt und Hittfeld. Die nächstgelegene Stadtbahnstation befindet sich in Hittfeld, etwa 10 km entfernt.

Die Gemeinde Brackel gehört zur Samtgemeinde Hanstedt und ist Teil des Landkreises Harburg. Sie gliedert sich in die Ortsteile Brackel und Thieshope. Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen und naturnahen Waldgebieten wie dem Garlstorfer Wald geprägt.

In Brackel befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung, ein Kindergarten, eine Krippe sowie eine Mensa für Schule und Betreuungseinrichtungen sorgen für eine familienfreundliche Infrastruktur.

Die Festhalle der Gemeinde, der Sportplatz des MTV Brackel und die Anlage des Schützenvereins Brackel bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und tragen zu einem aktiven Vereinsleben bei.

Mit seiner Mischung aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer starken Dorfgemeinschaft ist Brackel ein attraktiver Standort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.
Bahnhofstraße 25, 21438 Brackel, Deutschland





Willkommen



Eingang



Einfahrt



Garten



Gartenhaus



Flurkarte





Ostansicht



Terrasse



Wohnzimmer Erdgeschoss



Einbauküche Erdgeschoss



Duschbad Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss - EG



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss - DG



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

