



**Familiengerechtes, modernes 6-Zimmer-Haus nahe der Elbe in
21435 Stelle-Fliegenberg, courtagefrei.**

OBJEKT-ID

5685_66-2a

ECKDATEN

Adresse	21435 Stelle / Fliegenberg
Kaufpreis	535.000,00 €
Gesamtfläche	276 m ²
Grundstücksfläche verfügbar	660 m ²
Wohnfläche verfügbar	150 m ²
Nutzfläche verfügbar	126 m ²
Anzahl Etagen	3
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	2000

Zustand

Neuwertig

**ANSPRECH-
PARTNER**

LAUE & PARTNER
Christian J. Laue
Woldsenweg 7
20249 Hamburg-Eppendorf
Telefon: 004940536300300
E-Mail: Service@Laue-Partner.de

**OBJEKT-
BESCHREIBUNG**

Willkommen im idyllischen Elbmarschendorf Fliegenberg!

Dieses moderne, großzügige Einfamilienhaus in dörflicher Umgebung weist eine Gesamtfläche von ca. 276 m² (inkl. Nutzflächen von ca. 126 m²) auf und bietet einer größeren Familie ausreichend Platz, auch für Eltern im Homeoffice. Es wurde im Jahr 2000 sehr hochwertig vom jetzigen Verkäufer, dessen Vater Bauleiter ist, errichtet.

Das Haus verfügt derzeit über 2 Etagen zum Wohnen mit großer Küche, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, einer voll verglasten, 36 m² großen Veranda, 3 schönen Schlafzimmern, 2 Bädern, Wirtschaftsraum und Gästetoilette, Flurbereichen sowie einem halben Zimmer für alles, was man dort möchte. Es ist voll unterkellert. Sowohl der Keller als auch das 2. Dachgeschoss sind ausgebaut und für vielfältige Nutzzwecke verwendbar. Die erst 2021 errichtete Veranda nimmt die Südwestseite des Hauses ein. Aufgrund ihrer sonnigen Lage hat sie einen elektrisch steuerbaren Sonnenschutz und kann zum Garten hin weitgehend geöffnet werden. Der das Haus umgebende Garten verfügt bereits über eine Kinderspielfläche. Ansonsten bestehen für die Erwerber des Hauses noch weitgehende gärtnerischen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist solide gebaut, modern und sehr gepflegt. Es ist ansprechend gestaltet und es gibt keine störenden Einbauten. Für den Erwerber stehen weitere Gestaltungsmöglichkeiten offen, bei Bedarf zum Beispiel die Abtrennung eines weiteren Zimmers vom großen Wohnbereich.

Kaufpreis 535.000 € - courtagefrei für den Käufer.

Die Grunderwerbssteuer in Höhe von 5% des Kaufpreises sowie die Notar- und Grundbuchkosten (ca. 2 %) tragen allein die Käufer.

BESICHTIGUNG auch am Wochenende nach telefonischer Vereinbarung möglich:
+491724055095

LAGE

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, dörflicher Umgebung in Fliegenberg, einem Elbmarschdorf, das zur Gemeinde Stelle gehört. Diese liegt bereits im Kreis Harburg in Niedersachsen, die andere Seite der Elbe gehört jedoch zu Hamburg. Wie auch die anderen Dörfer der Region befindet sich Fliegenberg im Hamburger Einzugsbereich.

Fliegenberg liegt direkt an der Elbe hat sogar einen kleinen Sandstrand. Man kann dort wunderbar am Fluss entlang gehen, Schiffe und Kormorane angucken oder auch auf dem

befestigten Deichverteidigungsweg mit dem Fahrrad in die Nachbarorte am Fluss fahren. Kinder wachsen dort sehr naturnah auf, können draußen mit den anderen toben und später wie Tom Sawyer und Huckleberry Finn den großen Fluss erkunden. Im Nachbarort Hoopte gibt es dafür einen kleinen Bootshafen.

Anders als die Hamburger Vierlande sind die niedersächsischen Elbdörfer bisher weniger touristisch erschlossen. Bekannt ist allerdings die Fischerei Grube in Hoopte, die im Frühjahr, wenn der Elbefischer den leckeren Stint fängt, nicht über Besuchermangel klagen kann. In Hoopte gibt es auch ein Restaurant und ein kleines Hotel.

Fliegenberg hat nur rund 1000 Einwohner, aber eine evangelische Kirche, einen Sportverein für Breitensport und man pflegt die Tradition des Faslam, einer Art recht speziellen norddeutschen Karnevals.

In Fliegenberg gibt es einen guten Bäcker und in der Umgebung einige schöne Hofläden. Im benachbarten Ort Stelle (mit dem Auto ca. 7 km entfernt) finden sich die üblichen Versorger wie Aldi, Penny und Edeka.

Die Nutzung eines Autos ist, wie praktisch in allen Dörfern der Gegend, von großem Vorteil. Es gibt in Fliegenberg aber auch einen mehrfach stündlich verkehrenden Bus, die Linie 149, die ihre Fahrgäste zum Harburger Rathaus oder auch ins Zentrum von Winsen bringt. Mit dem Auto braucht man in das Hamburger Zentrum ungefähr 40 Minuten, nach Harburg nur eine gute Viertelstunde. Diese Zeit erfordert es auch, auf die Autobahn A1 oder die A 39 zu gelangen.

Eine Besonderheit stellt die Autofährverbindung zwischen dem Nachbarort Hoopte und dem Hamburgischen Zollenspieker dar. Diese verbindet im regelmäßigen Pendelverkehr das Südufer der Elbe mit den Vierlanden am Nordufer. Lediglich im Winter ist die Fähre für einige Zeit außer Betrieb, schon wegen der Gefahr des Eisganges auf dem Fluss. Die einfache Fahrt mit einem Auto kostet 5 € und ist immer wieder ein schönes Erlebnis. Die nächsten festen Brückenverbindungen über die Elbe gibt es in Hamburg und Geesthacht.

Für die Kinder gibt es in Fliegenberg 2 Kitas und sogar eine Außenstelle der Grundschule von Stelle. Eine Oberschule gibt es in Stelle. Gymnasien befinden sich in Harburg und Winsen.

Erwachsene können in Fliegenberg wandern, Rad fahren, die Natur genießen, in der Elbe baden, Breitensport im Verein machen oder angeln. Auch Reitsport ist in der Nähe möglich. In Stelle gibt es einen Tennisverein, in Hoopte einen Anleger für Freizeitboote.

AUSSTATTUNG

Das Hochparterre hat eine Fläche von 77,63 m². Knapp die Hälfte davon entfällt auf das große Wohn- und Esszimmer. Die Gestaltung und Lage der Fenster ermöglicht es, bei Bedarf diesen Raum in 2 separate Räume zu teilen. Die daneben liegende Wohnküche hat knapp 19 m². Daneben liegen ein kleiner Wirtschaftsraum und ein kleines, rund 6 m² großes Zimmer zum Beispiel zum Arbeiten. Für Gäste gibt es eine eigene Gästetoilette. Die große Veranda erweitert den Wohnbereich um weitere 36 m². Sie ermöglicht es, auch bei Wind und Wetter gemütlich im

Außenbereich zu sitzen. Über einen Großteil des Jahres stellt die beheizbare Veranda praktisch ein weiteres Zimmer dar.

Das Obergeschoss hat eine Fußbodenfläche von 78 m². Aufgrund seiner Lage bereits unter dem Schrägdach gibt es einen Seiten Dach-schrägen. Neben einem 14 m² großen Korridor und einem Vollbad mit Dusche, (ehemals Wanne) und WC von knapp 10 m² weist diese Etage 3 Schlafzimmer auf, eines von rund 14, eines von rund 18 und eines von knapp 23 m².

Der Dachboden ist bereits ausgebaut und durch Veluxfenster belichtet. Zu erreichen ist er mittels einer Samba-Treppe. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist derzeit nicht möglich, aber möglicherweise herstellbar.

Der in der Grundfläche den Obergeschossen entsprechende Keller weist derzeit einen Fitnessraum mit Dusche, WC und Waschbecken auf. Der Einbau einer Sauna wäre möglich. Ferner befinden sich die Waschküche und Abstell- bzw. Hobbyräume im Keller. Diese sind über eine Außentreppe erreichbar, ideal um zum Beispiel dort Fahrräder einzustellen.

Für Fahrzeuge stehen 2 Stellplätze am Haus zur Verfügung.

Bei Interesse werden Ihnen bei einer Besichtigung die Baubeschreibung und weitere Materialien ausgehändigt.

SONSTIGES

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 unserem Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Irrtum, Auslassungen sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten. Alle Angaben und Maße sind am Bau vor Ort von Ihnen zu prüfen.

IMPRESSUM

Christan J. Laue
LAUE & PARTNER
Woldsenweg 7
20249 Hamburg
Deutschland

Tel.: +49 (0)40 536 300 300
Fax: +49 (0)40 536 300 399
E-Mail: service@laue-partner.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE0941052983

Verantwortliche/r i.S.d. § 18 Abs. 2 MStV:

Christian Laue, Woldsenweg 7, 20249 Hamburg

Plattform der EU-Kommission zur Online-Streitbeilegung: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder verpflichtet noch bereit.

Berufsbezeichnung

Versicherungsmakler mit Erlaubnis nach § 34d Abs. 1 GewO

Immobilien- und Finanzmakler nach § 34c GewO

Die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO liegt vor.

Vermittlerregister

Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK)

Breite Straße 29, 10178 Berlin

Telefon: 0180-6005850 (20 Cent/Anruf)

Internet: www.vermittlerregister.info

E-Mail: vr@dihk.de

IHK-Registernummer (§ 34d GewO - Versicherungsmakler)

D-H3W5-YNGHU-70

Erlaubnisbehörde nach § 34c GewO

Verbraucherschutzamt

Abteilung für Gewerbe- und Ordnungsangelegenheiten

20095 Hamburg

Erlaubnisbehörde nach § 34d GewO

Handelskammer Hamburg

Adolphsplatz 1

20457 Hamburg

Telefon 040 36138-138

Telefax 040 36138-401

Internet www.hk24.de

Berufsrechtliche Regelungen

§ 34c GewO

§ 34d GewO, §§ 59-67 Versicherungsvertragsgesetz (VVG),

Versicherungsvermittlungsverordnung (VersVermV)

Die beruflichen Regelungen können über die vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und der juris GmbH betriebene Homepage www.gesetze-im-internet.de eingesehen und abgerufen werden.

Beteiligungen

Es bestehen keine Beteiligungen an und von Versicherungsunternehmen von mehr als 10%.

Gender-Hinweis

Klarheit und Einfachheit ist uns wichtig. Daher verzichten wir auf genderneutrale, aus unserer Sicht unübersichtliche Schreibweisen. Dies ist keinerlei Wertung, der Gleichbehandlungsgrundsatz ist bei uns nicht nur eine Floskel, sondern wird aktiv gelebt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Die Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Rechtliche Hinweise

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Internetseiten und die darin enthaltenen Angaben und Informationen können weder der Betreiber dieser Homepage, LAUE & PARTNER, noch Lieferanten die Haftung übernehmen.

Alle Informationen dienen ausschließlich zur Information der Besucher des Onlineangebotes. Im Übrigen ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Für Internetseiten Dritter, auf die durch Hyperlink verwiesen wird, tragen die jeweiligen Anbieter die Verantwortung. Der Betreiber dieser Homepage ist für den Inhalt solcher Seiten Dritter nicht verantwortlich.

Des weiteren kann die Web-Seite ohne Wissen des Betreibers von einer anderen Seite mittels Hyperlink angelinkt worden sein. Der Betreiber dieser Homepage übernimmt keine Verantwortung für Darstellung, Inhalt oder irgendeine Verbindung in Web-Seiten Dritter.

Außerdem behält sich der Betreiber dieser Homepage das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Web-Seiten sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Inhalten oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Stand: 14.06.2025, 23:14:11 Uhr

BILDER



Fliegenberg/Stelle



36m² Veranda



in der Veranda



Frühstücken



Einbauküche



Wohnzi. + Austritt zur Veranda



Masterbedroom



Duschbad OG



Badezimmer



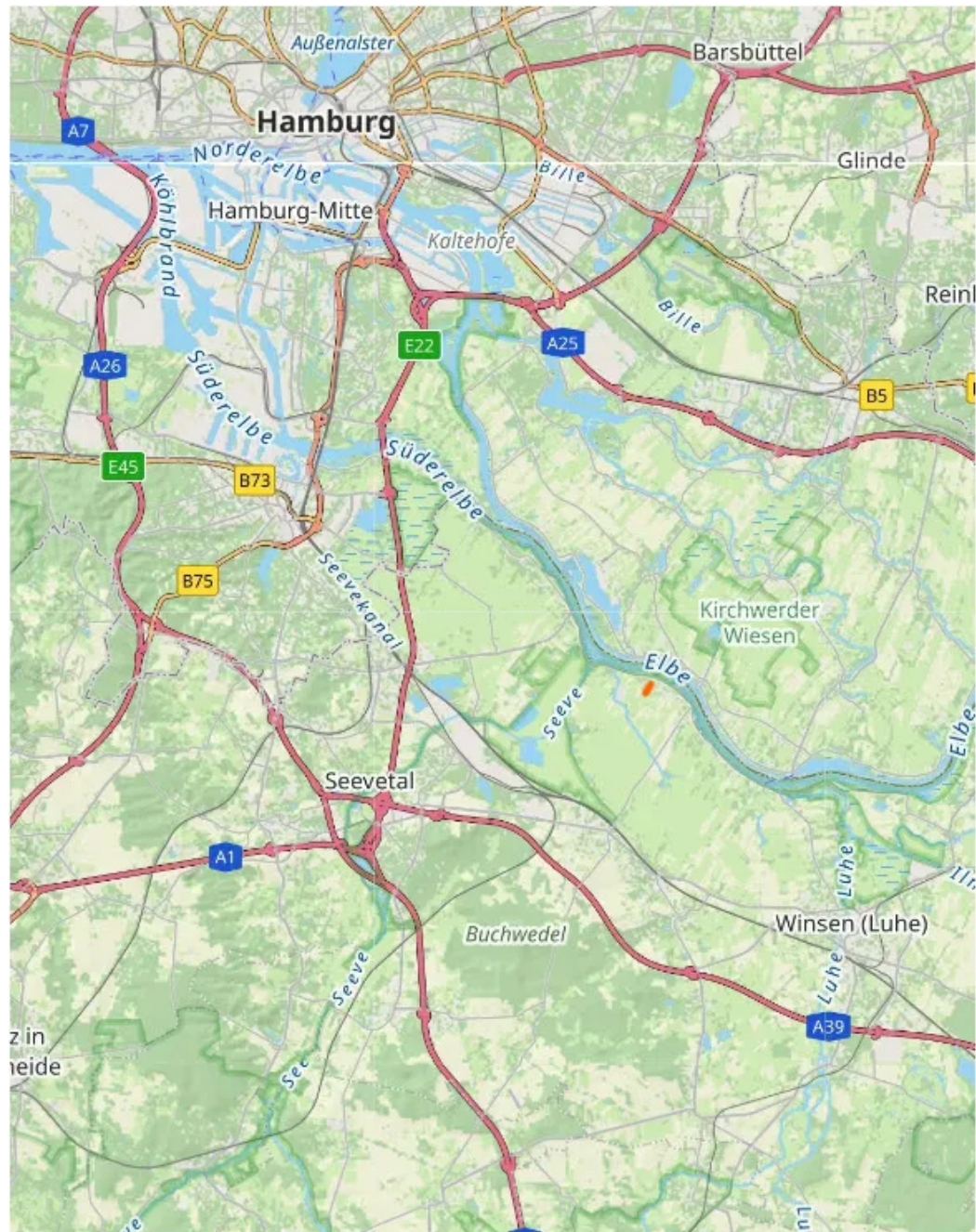
2.DG, beheizt+isoliert



Gäste-WC



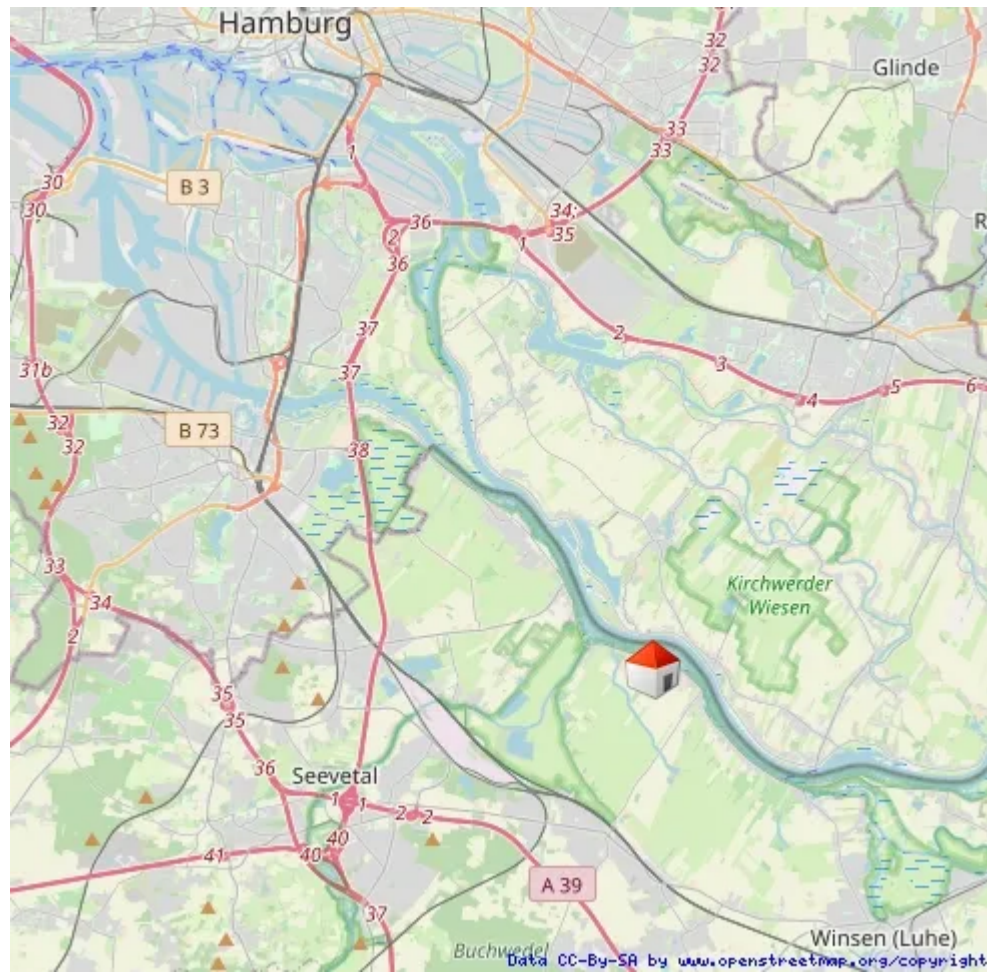
Fitness mit Duschbad



gegenüber HH-Zollenspieker



Tragen Sie hier den Link ein, der aufgerufen werden soll.



OpenMaps



Geolyzer Kartenausschnitt



Geolyzer Kartenausschnitt