

03 | 25

IMMOBILIENMARKTBERICHT

für den Landkreis Harburg



Top - Immobilienangebote

In Buchholz in der Nordheide und Umgebung



Marktbericht 2025

Buchholz, Jesteburg, Tostedt, Seevetal, Rosengarten



Infoveranstaltung 26.03.2025

Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf



Schlechte Energiebilanz

Was Immobilienbesitzer beachten sollten



Herzlich willkommen!

Der Immobilienmarkt ist in Bewegung!

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2024 war für den Immobilienmarkt eine Phase der Anpassung und Neuausrichtung. Nach den herausfordernden Jahren mit steigenden Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheit zeigte sich der Markt im Landkreis Harburg zunehmend stabiler. Während sich Käufer und Investoren an die veränderten Finanzierungsbedingungen gewöhnten, blieben Immobilien weiterhin eine begehrte und wertbeständige Anlageform.

Mit dem Jahr 2025 blicken wir optimistisch nach vorn. Wir erwarten von der neuen Bundesregierung wichtige Impulse für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung, was positive Effekte auf den regionalen Markt haben könnte.

Auch die Zinsentwicklung und wirtschaftliche Dynamik geben Anlass zur Hoffnung auf eine leichte Bele-

bung des Marktes und wieder mehr Nachfrage.

In dieser Ausgabe präsentieren wir Ihnen unseren aktuellen Immobilienmarktbericht für den Landkreis Harburg, der detaillierte Einblicke in Preisentwicklungen und Angebotssituation gibt. Die Orte Buchholz, Jesteburg, Tostedt, Seevetal und Rosengarten betrachten wir intensiver, um zu zeigen, wie sich der Markt hier bei uns entwickelt hat.

Außerdem erhalten Sie einige attraktive Immobilienangebote in Buchholz und Umgebung, die wir mittels QR-Code interaktiv gestaltet haben - so gelangen Sie direkt zum Web-Exposé auf unserer Homepage!

Wer sich in der nächsten Zeit mit dem Immobilienverkauf befassen möchte, der sollte unseren beliebten Infoabend zum Thema **„Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf“** am 26. März 2025 nicht verpassen! Weitere Informationen lesen Sie auf Seite 14.

Außerdem präsentieren wir Ihnen einige unserer Partner aus der Region, die wir empfehlen können!

Wir freuen uns, Sie durch das neue Immobilienjahr zu begleiten – mit aktuellen Marktdaten, wertvollen Einblicken und einem positiven Blick auf die Zukunft!

Ihr
Jan Mettenbrink



AE-11865 | Buchholz (Steinbeck)


EINFAMILIENHAUS
Einfamilienhaus
in idyllischer Lage
von Steinbeck

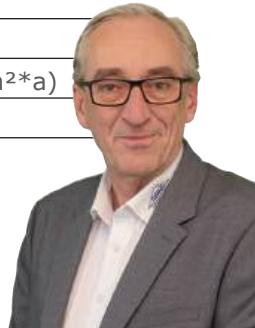
5 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, 2 Duschbäder, PKW-Stellplätze, Vollkeller, idyllisches Grundstück, überdachte Terrasse



Kaufpreis	249.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Grundstück	ca. 101 m ²
Anzahl Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Baujahr	1963
Endenergiebedarf	214,80 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	G

...für weitere Informationen rufen Sie uns an!

André Eisenmenger
 04181 - 9 42 43 43



MZ-11885 | Regesbostel (Rahmstorf)


DOPPELHAUSHÄLFTE
Besondere Doppel-
haushälfte in ruhiger,
ländlicher Wohnlage

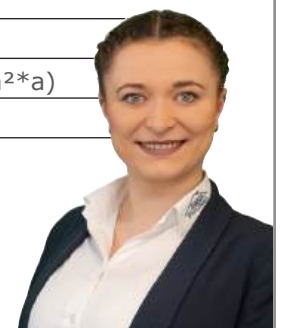
4 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Gäste-WC, ausgebauter Spitzboden, Doppelcarport, Terrasse,



Kaufpreis	449.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Nutzfläche	ca. 17 m ²
Grundstück	ca. 564 m ²
Anzahl Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Baujahr	1998
Endenergieverb.	88,80 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	C

...für weitere Informationen rufen Sie uns an!

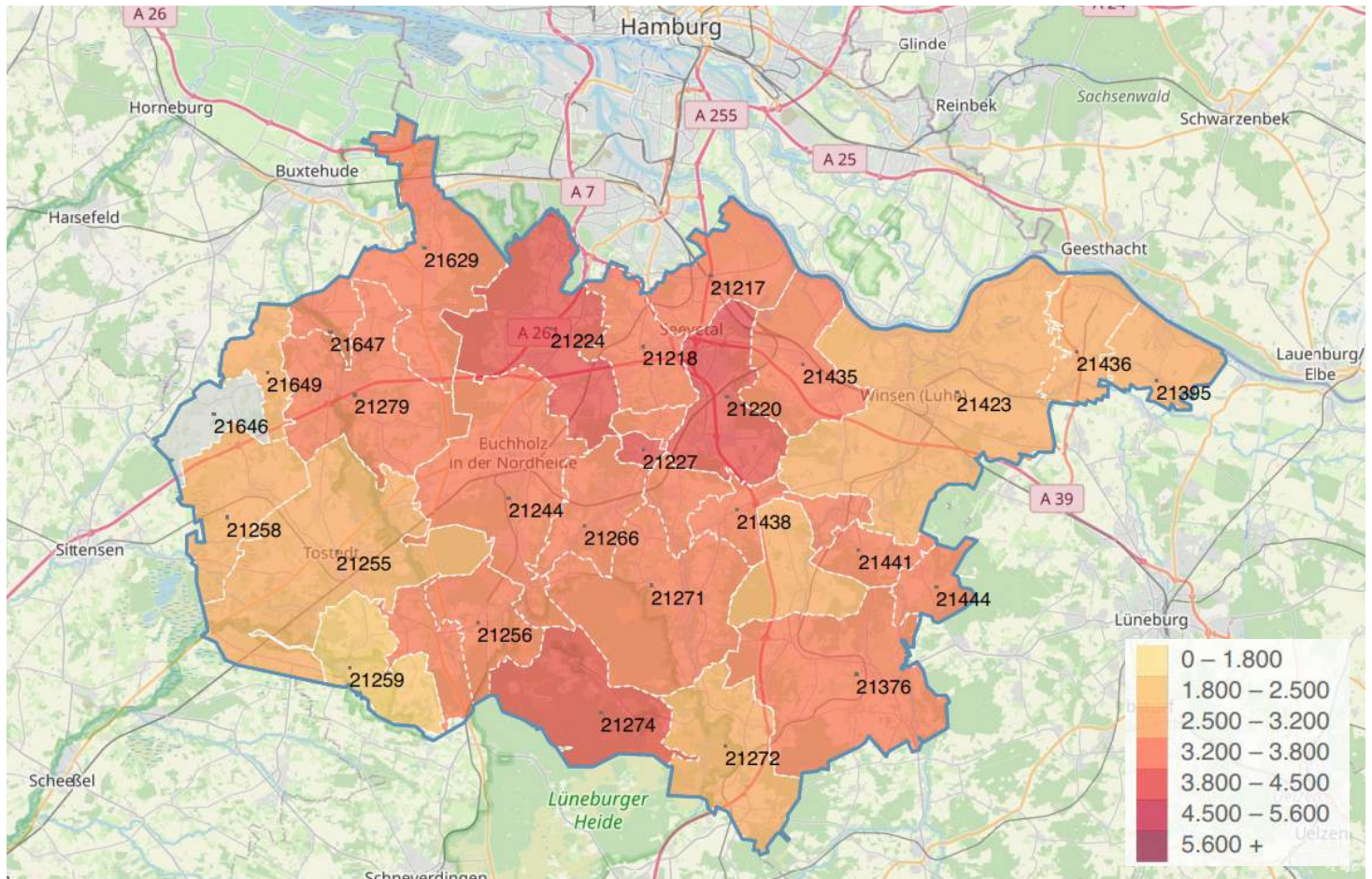
Michelle Zahn
 04181 - 9 42 43 46



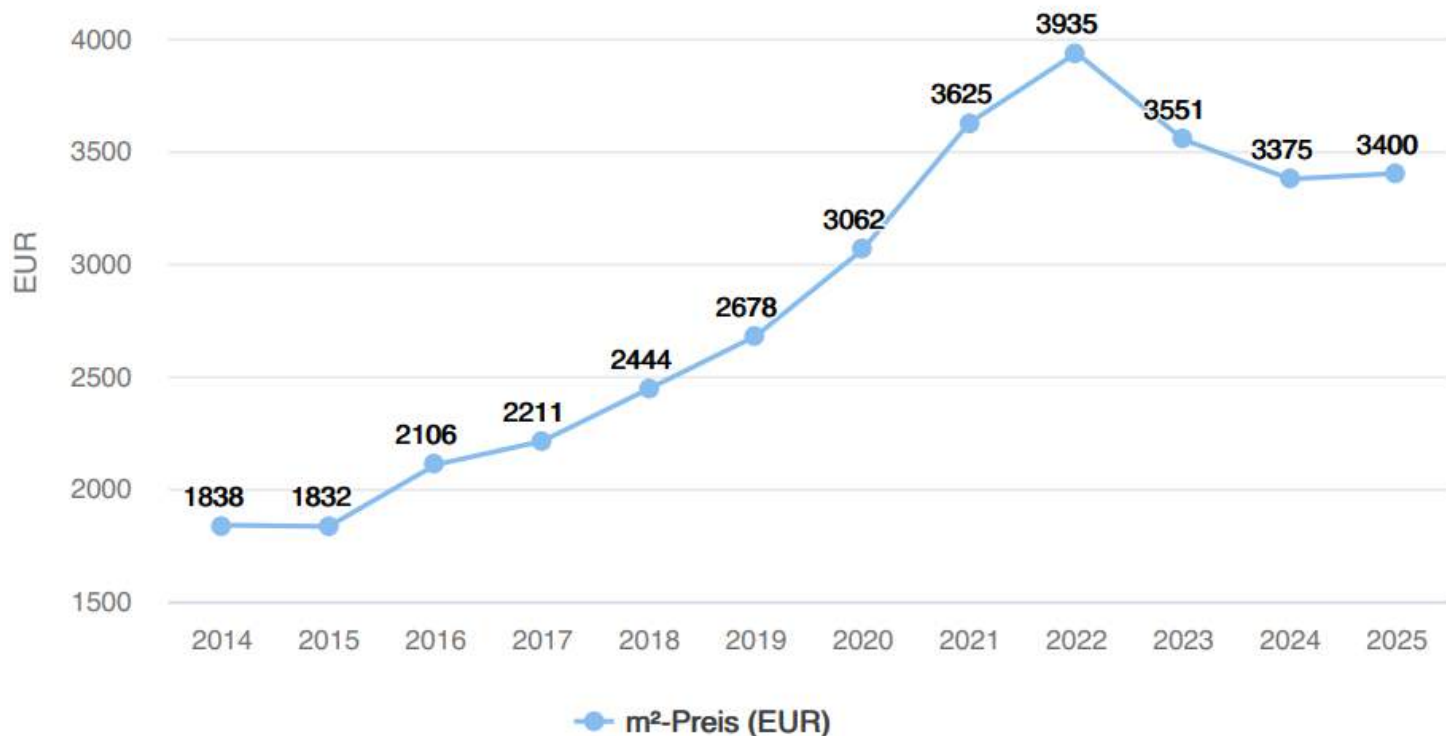
Wie hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Harburg entwickelt?

Auf den kommenden Seiten erhalten Sie einen Überblick über die Preisentwicklung für Immobilien der Kategorie der „Häuser“* im Landkreis Harburg mit einem besonderen Blick auf die Ortsteile Buchholz, Tostedt, Jesteburg, Seevetal und Rosengarten. In dieser Karte werden die Quadratmeterpreise auf Postleitzahlenebene dargestellt. Der betrachtete Angebotszeitraum ist 18.02.2023 bis 18.02.2025. Der Mittelwert auf Ebene des Landkreises für diesen Zeitraum beträgt 3.504 EUR/m².

Quadratmeterpreise im Landkreis Harburg



Preisentwicklung über 10 Jahre (Landkreis Harburg, Bestandsimmobilien, Häuser)

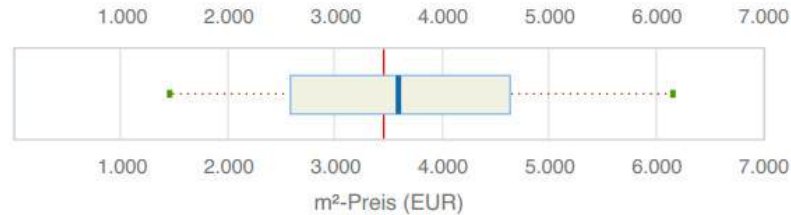


Jahr	Anzahl	Median m²-Preis	+/- (Vorjahr)	+/- (gesamt)	Arithm. Mittel m²-Preis	+/- (Vorjahr)	+/- (gesamt)	Ø Tage am Markt
2025	703	3.400 EUR	+ 0,7 %	+ 85,0 %	3.458 EUR	+ 0,6 %	+ 83,6 %	126
2024	1.948	3.375 EUR	-5,0 %	+ 83,6 %	3.436 EUR	-4,6 %	+ 82,5 %	98
2023	2.279	3.551 EUR	-9,8 %	+ 93,2 %	3.602 EUR	-8,7 %	+ 91,3 %	84
2022	1.888	3.935 EUR	+ 8,6 %	+ 114,1 %	3.945 EUR	+ 7,1 %	+ 109,5 %	56
2021	1.336	3.625 EUR	+ 18,4 %	+ 97,2 %	3.683 EUR	+ 19,2 %	+ 95,6 %	46
2020	1.779	3.062 EUR	+ 14,3 %	+ 66,6 %	3.089 EUR	+ 13,6 %	+ 64,0 %	66
2019	1.987	2.678 EUR	+ 9,6 %	+ 45,7 %	2.720 EUR	+ 8,9 %	+ 44,5 %	74
2018	2.133	2.444 EUR	+ 10,5 %	+ 33,0 %	2.497 EUR	+ 11,0 %	+ 32,6 %	81
2017	2.661	2.211 EUR	+ 5,0 %	+ 20,3 %	2.249 EUR	+ 5,5 %	+ 19,4 %	86
2016	2.680	2.106 EUR	+ 15,0 %	+ 14,6 %	2.131 EUR	+ 14,4 %	+ 13,2 %	99
2015	3.341	1.832 EUR	-0,3 %	-0,3 %	1.862 EUR	-1,1 %	-1,1 %	79
2014	3.247	1.838 EUR			1.883 EUR			85

* die Kategorie „Häuser“ beinhaltet: Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Villa / Bungalow, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Reiheneckhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Bauernhaus

Marktbericht Buchholz i.d.N

Quadratmeterpreis Spanne



Dieses Diagramm veranschaulicht die Quadratmeterpreis-Verteilung der Kategorie „Häuser“ in Buchholz in einem Angebotszeitraum von zwei Jahren, also 18.02.2023 bis 18.02.2025. Der Durchschnittspreis in Buchholz liegt bei **3.614 EUR/m²**. Als Vergleichswert ist der Median des Quadratmeterpreises für den gesamten Landkreis mit eingezeichnet (s. rote Linie im Chart). Er beträgt 3.457 EUR/m².



Verteilung der Angebote

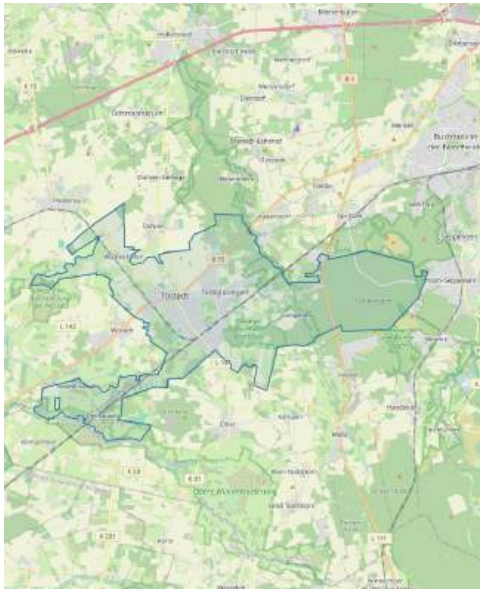
Typ	Anzahl	Ø Wfl. m ²	Median Wfl. m ²	Ø Preis/m ² EUR	Median Preis/m ² EUR	Ø Kaufpreis EUR	Median Kaufpreis EUR	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis EUR
EFH	296	154,19	135,00	3.470	3.542	535.055	495.000	45.640	158.376.322
EFH+ELW	1	140,00	140,00	3.929	3.929	550.000	550.000	140	550.000
VIL/BUN	2	191,00	191,00	4.607	4.448	880.000	880.000	382	1.760.000
DHH	7	126,43	110,00	3.425	3.750	433.017	375.000	885	3.031.120
RH	17	100,24	98,00	3.234	3.344	324.118	299.999	1.704	5.509.999
REH	2	135,50	135,50	2.945	2.943	399.000	399.000	271	798.000
ZFH	5	202,60	210,00	2.729	2.709	552.800	525.000	1.013	2.764.000
MFH	1	429,00	429,00	2.879	2.879	1.235.000	1.235.000	429	1.235.000
Gesamt	331	152,46	132,00	3.448	3.452	525.754	486.000	50.464	174.024.441

In dieser Tabelle werden die angebotenen Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Buchholz ausgewertet in dem Angebotszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Berücksichtigt werden Immobilien mit einem Baujahr von 2023 und früher.

Entwicklung der Angebotspreise (Preis / m²)

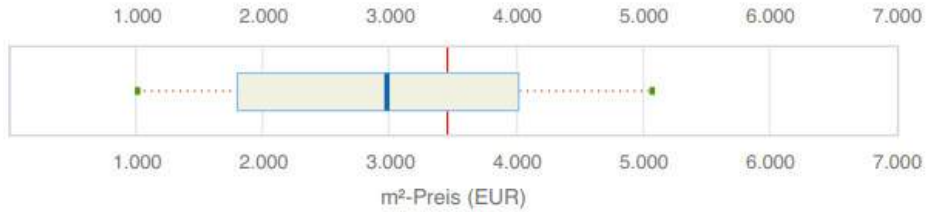


Dieses Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Angebotspreise für Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Buchholz über einen Zeitraum von 5 Jahren.



Marktbericht Tostedt

Quadratmeterpreis Spanne



Dieses Diagramm veranschaulicht die Quadratmeterpreis-Verteilung der Kategorie „Häuser“ in Tostedt in einem Angebotszeitraum von zwei Jahren, also 18.02.2023 bis 18.02.2025. Der Durchschnittspreis in Tostedt liegt bei **2.962 EUR/m²**. Als Vergleichswert ist der Median des Quadratmeterpreises für den gesamten Landkreis mit eingezeichnet (s. rote Linie im Chart). Er beträgt 3.457 EUR/m².

Verteilung der Angebote

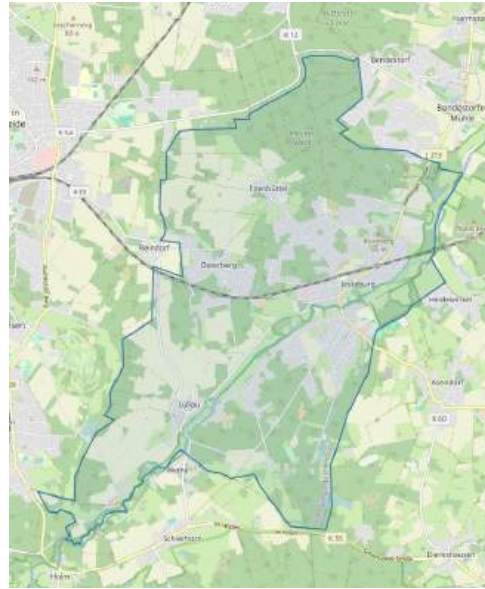
Typ	Anzahl	Ø Wfl. m²	Median Wfl. m²	Ø Preis/m² EUR	Median Preis/m² EUR	Ø Kaufpreis EUR	Median Kaufpreis EUR	Summe Wfl. m²	Summe Kaufpreis EUR
EFH	61	182,93	139,00	3.059	2.818	559.585	369.000	11.159	34.134.700
VIL/BUN	5	227,00	125,00	2.769	3.667	628.600	479.000	1.135	3.143.000
DHH	14	104,71	100,00	3.204	3.298	335.479	335.350	1.466	4.696.700
RH	5	96,40	93,00	2.927	2.862	282.200	269.000	482	1.411.000
REH	3	119,67	119,00	3.691	3.678	441.667	445.000	359	1.325.000
MFH	11	285,91	139,00	5.444	2.476	1.556.545	345.000	3.145	17.122.000
Gesamt	99	179,25	130,00	3.484	2.916	624.570	349.000	17.746	61.832.400

Hier werden die angebotenen Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Tostedt ausgewertet in dem Angebotszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Berücksichtigt werden Immobilien mit einem Baujahr von 2023 und früher.

Entwicklung der Angebotspreise (Preis / m²)

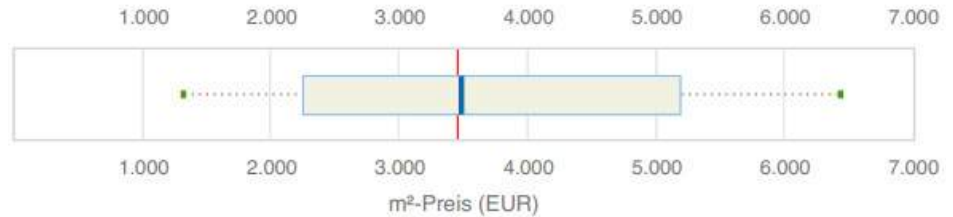


Dieses Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Angebotspreise für Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Tostedt über einen Zeitraum von 5 Jahren.



Marktbericht Jesteburg

Quadratmeterpreis Spanne



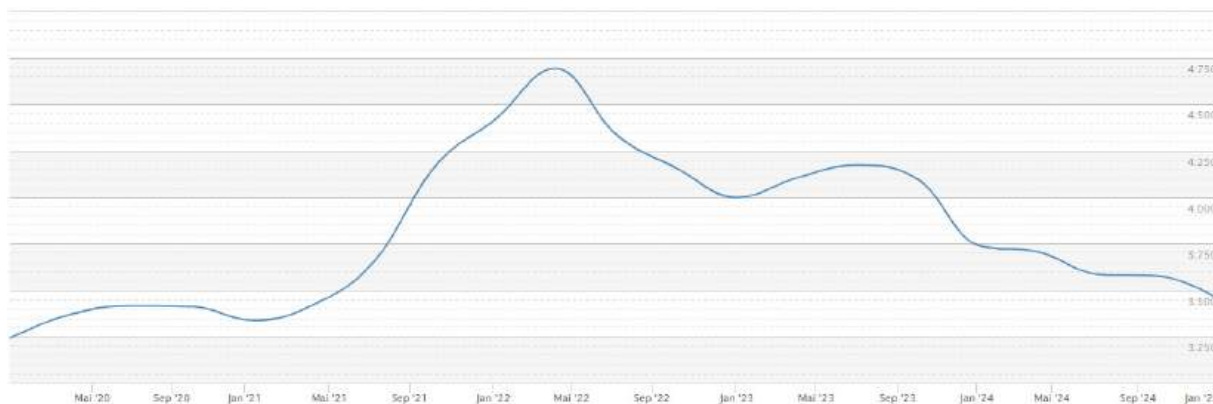
Dieses Diagramm veranschaulicht die Quadratmeterpreis-Verteilung der Kategorie „Häuser“ in Jesteburg in einem Angebotszeitraum von zwei Jahren, also 18.02.2023 bis 18.02.2025. Der Durchschnittspreis in Jesteburg liegt bei **3.566 EUR/m²**. Als Vergleichswert ist der Median des Quadratmeterpreises für den gesamten Landkreis mit eingezeichnet (s. rote Linie im Chart). Er beträgt 3.457 EUR/m².

Verteilung der Angebote

Typ	Anzahl	Ø Wfl. m ²	Median Wfl. m ²	Ø Preis/m ² EUR	Median Preis/m ² EUR	Ø Kaufpreis EUR	Median Kaufpreis EUR	Ø Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis EUR
EFH	68	159,22	151,50	3.409	3.398	542.706	497.500	10.827	36.904.000
EFH+ELW	1	225,00	225,00	2.662	2.662	599.000	599.000	225	599.000
VIL/BUN	7	152,57	120,00	3.553	4.167	542.143	500.000	1.068	3.795.000
DHH	2	101,50	101,50	3.448	3.446	350.000	350.000	203	700.000
RH	1	70,00	70,00	2.557	2.557	179.000	179.000	70	179.000
REH	2	100,00	100,00	3.900	3.900	390.000	390.000	200	780.000
MFH	3	258,67	266,00	1.817	2.062	469.933	495.000	776	1.409.800
Gesamt	84	159,15	143,50	3.319	3.406	528.176	497.000	13.369	44.366.800

In dieser Tabelle werden die angebotenen Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Jesteburg ausgewertet in dem Angebotszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Berücksichtigt werden Immobilien mit einem Baujahr von 2023 und früher.

Entwicklung der Angebotspreise (Preis / m²)

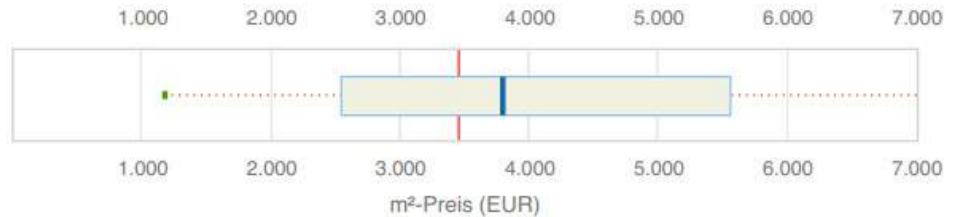


Dieses Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Angebotspreise für Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Jesteburg über einen Zeitraum von 5 Jahren.



Marktbericht Seevetal

Quadratmeterpreis Spanne



Dieses Diagramm veranschaulicht die Quadratmeterpreis-Verteilung der Kategorie „Häuser“ in Seevetal in einem Angebotszeitraum von zwei Jahren, also 18.02.2023 bis 18.02.2025. Der Durchschnittspreis in Seevetal liegt bei **3.925 EUR/m²**. Als Vergleichswert ist der Median des Quadratmeterpreises für den gesamten Landkreis mit eingezeichnet (s. rote Linie im Chart). Er beträgt 3.457 EUR/m².

Verteilung der Angebote

Typ	Anzahl	Ø Wfl. m ²	Median Wfl. m ²	Ø Preis/m ² EUR	Median Preis/m ² EUR	Ø Kaufpreis EUR	Median Kaufpreis EUR	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis EUR
EFH	290	162,48	150,50	3.728	3.570	605.686	550.000	47.120	175.648.837
EFH+ELW	2	227,50	227,50	3.297	3.352	750.000	750.000	455	1.500.000
VIL/BUN	31	223,81	250,00	5.276	4.808	1.180.807	899.000	6.938	36.605.023
DHH	35	119,71	115,00	3.865	4.053	462.672	493.000	4.190	16.193.511
RH	33	114,67	113,00	3.294	3.231	377.709	358.500	3.784	12.464.400
REH	17	98,88	100,00	3.611	3.579	357.112	380.000	1.681	6.070.900
ZFH	6	197,50	198,00	3.112	2.911	614.667	572.000	1.185	3.688.000
MFH	13	246,38	251,00	3.826	3.495	942.545	825.000	3.203	12.253.085
BHS	2	182,50	182,50	2.668	2.673	487.000	487.000	365	974.000
Gesamt	429	160,66	141,00	3.851	3.579	618.643	532.023	68.921	265.397.756

Hier werden die angebotenen Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Seevetal ausgewertet in dem Angebotszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Berücksichtigt werden Immobilien mit einem Baujahr von 2023 und früher.

Entwicklung der Angebotspreise (Preis / m²)

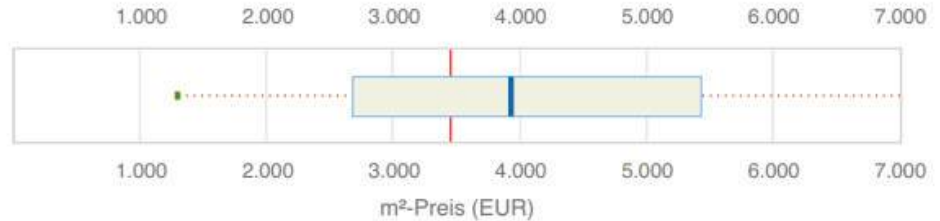


Dieses Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Angebotspreise für Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Seevetal über einen Zeitraum von 5 Jahren.



Marktbericht Rosengarten

Quadratmeterpreis Spanne



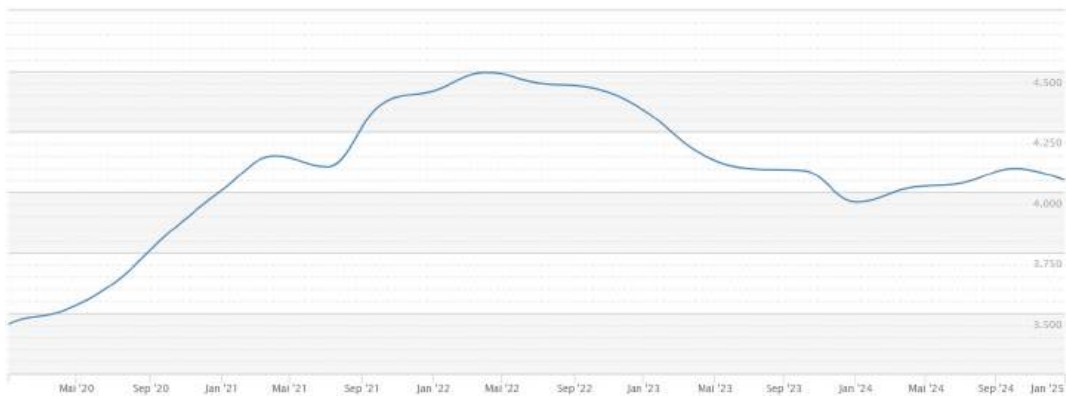
Dieses Diagramm veranschaulicht die Quadratmeterpreis-Verteilung der Kategorie „Häuser“ in Rosengarten in einem Angebotszeitraum von zwei Jahren, also 18.02.2023 bis 18.02.2025. Der Durchschnittspreis in Rosengarten liegt bei **3.962 EUR/m²**. Als Vergleichswert ist der Median des Quadratmeterpreises für den gesamten Landkreis mit eingezeichnet (s. rote Linie im Chart). Er beträgt 3.457 EUR/m².

Verteilung der Angebote

Typ	Anzahl	Ø Wfl. m²	Ø Median Wfl. m²	Ø Preis/m² EUR	Ø Median Preis/m² EUR	Ø Kaufpreis EUR	Ø Median Kaufpreis EUR	Ø Summe Wfl. m²	Ø Summe Kaufpreis EUR
EFH	169	183,49	166,00	3.649	3.702	669.467	594.700	31.010	113.139.991
VIL/BUN	20	200,05	108,00	6.042	6.036	1.208.671	747.774	4.001	24.173.426
DHH	28	135,39	125,00	4.339	4.226	587.494	575.000	3.791	16.449.825
RH	5	101,80	108,00	3.147	2.954	320.400	299.000	509	1.602.000
REH	2	130,50	130,50	3.658	3.668	477.400	477.400	261	954.800
ZFH	1	180,00	180,00	3.500	3.500	630.000	630.000	180	630.000
MFH	13	205,23	198,00	3.365	3.459	690.615	588.000	2.668	8.978.000
Gesamt	238	178,24	151,50	3.912	3.808	697.177	590.521	42.420	165.928.042

In dieser Tabelle werden die angebotenen Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Rosengarten ausgewertet in dem Angebotszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Berücksichtigt werden Immobilien mit einem Baujahr von 2023 und früher.

Entwicklung der Angebotspreise (Preis / m²)



Dieses Diagramm veranschaulicht die Entwicklung der Angebotspreise für Bestandsimmobilien der Kategorie „Häuser“ in Rosengarten über einen Zeitraum von 5 Jahren.



Gemeinsam
verwirklichen wir
Ihre Wohnträume.

Ob Eigentumswohnung, Haus oder Grundstück: Die eigenen vier Wände sind eine Investition in die Zukunft. Ein Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen – jetzt und im Alter. Wir unterstützen Sie mit individuellen Finanzierungskonzepten bei der Verwirklichung Ihrer Wohnträume und legen so den wichtigsten Grundstein für Ihr neues Zuhause. Kommen Sie jetzt vorbei und lassen Sie sich beraten. Ich freue mich auf Sie!



Deutsche
Vermögensberatung
Vermögensaufbau für jeden!



Büro für
Deutsche Vermögensberatung
Holger Krüger e.K.

Bremer Str. 7
21244 Buchholz in der Nordheide
Telefon 04181 9289586
Holger.Krueger@dvag.de

Schadhafte Silikonfugen? **Der Fugendoktor!**

Sebastian Bode

04181 **293 589**

www.derfugendoktor.de



TIMM&FLO

DEINE SONNENPROFIS

Timm & Flo GmbH & Co. KG
Reindorfer Landstraße 8a
21244 Buchholz

Zeit, zu machen.

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.



DACHDECKER- UND ELEKTROMEISTER AUS EINER HAND



NUR VOM DACHDECKER: DIE INDACH PV-ANLAGE

ENPHASE

VELUX®

Jetzt zur eigenen PV-Anlage:

Angebot anfordern und Saisonstart für Planung nutzen - ab Sommer Förderung für 20 Jahre sichern!



Deine regionalen Dach- und PV-Profis: Timm & Flo



Innovative PV- und Energiekonzepte



Alle Gewerke aus einer Hand



Fachgerechte Planung und Montage durch eig. Handwerksmeister



Reparatur und Service rund ums Dach



04181 / 135 020



info@deine-sonnenprofis.de



www.deine-sonnenprofis.de/maison



MZ-11840 | Hanstedt (Dierkshausen)

EINFAMILIENHAUS

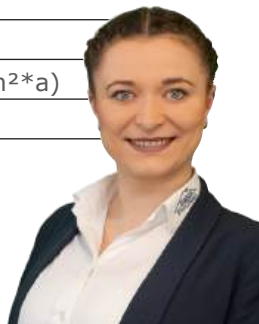
Charmantes Einfamilienhaus mit vermieteter Kellereinheit auf herrlichem Grundstück

5 Wohn-/Schlafzimmer, 2 Küchen, Gäste-WC, 2 Duscbäder, Wannenbad, Wintergarten, Heizungsraum, 4 Kellerräume ...

Kaufpreis	329.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 165 m ²
Nutzfläche	ca. 126 m ²
Grundstück	ca. 1.286 m ²
Anzahl Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Endenergieverb.	142,50 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	E

...für weitere Informationen scannen Sie den QR-Code!

Michelle Zahn
 04181 - 9 42 43 46



JM-11783 | Seevetal (Ramelsloh)

EINFAMILIENHAUS

Ein Türmchen zum Verlieben

4 Wohn-/Schlafräume, Esszimmer, Speisekammer, Küche, en Suite Vollbad, 2 Duscbäder, Souterrainzimmer, 3 Kellerräume, Heizungskeller ...

Kaufpreis	639.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 148 m ²
Nutzfläche	ca. 77 m ²
Grundstück	ca. 1.000 m ²
Anzahl Zimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Endenergieverb.	125,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

...für weitere Informationen scannen Sie den QR-Code!

Jan Mettenbrink
 04181 - 9 42 43 44





KANZLEI RECHTSANWÄLTE
NOTARE
UNTER DEN LINDEN



Michael Oehrich
(Rechtsanwalt & Notar)



Peter Oehrich
(Rechtsanwalt & Notar)



**UNSERE ERFAHRUNG
IST IHR FUNDAMENT.**

RICHTIG FÜR IHR RECHT.

KANZLEI-LINDEN.DE

Telefon: 04182 - 29 49 0

• info@kanzlei-linden.de

• Unter den Linden 15, 21255 Tostedt

26.03.2025 - Kostenfreier Infoabend

Aktuelle Chancen und Risiken beim privaten Immobilienverkauf

Beim Immobilienverkauf können schon kleine Fehler große Folgen haben – vor allem, wenn Sie den Verkauf professionell und erfolgreich abschließen wollen. Auf unserer Veranstaltung verraten wir Ihnen die besten Insider-Tipps, wie Sie Fallstricke umgehen und den Verkaufsprozess souverän meistern!

Auch in diesem Frühjahr laden wir Sie herzlich zu unserem beliebtesten Infoabend rund um das Thema „Chancen und Risiken beim Immobilienverkauf“ ein. Wer eine Immobilie besitzt und überlegt, diese zu verkaufen, steht vor einer Reihe von Herausforderungen und Fragen. An diesem Abend möchten wir Ihnen die Möglichkeit bieten, Antworten auf genau diese Fragen zu erhalten – und das direkt von Experten aus der Praxis.

Wichtige Informationen aus erster Hand

Als erfahrenes Maklerunternehmen sehen wir es als unsere Verantwortung, Ihnen einen umfassenden Einblick in den Verkaufsprozess zu geben und Ihnen unsere langjährige Erfahrung zur Verfügung zu stellen. Unser Ziel: Sie sollen gut vorbereitet in den Verkaufsprozess starten, potenzielle Fehler vermeiden und den besten Preis für Ihre Immobilie erzielen.

In zwei praxisnahen Vorträgen erhalten Sie wertvolle Tipps und Hinweise zu den entscheidenden Aspekten eines erfolgreichen Immobilienverkaufs.

Vorbereitung und Verkauf – mit Jan Mettenbrink

Der erste Vortrag wird von unserem erfahrenen Immobilienexperten Jan Mettenbrink gehalten. Er zeigt Ihnen auf, wie Sie Ihren Immobilienverkauf optimal planen. Themen wie die Ermittlung

des richtigen Angebotspreises, die Aufbereitung der Immobilie und die erfolgreiche Vermarktung stehen im Mittelpunkt. Darüber hinaus gibt es hilfreiche Empfehlungen, wie Sie Besichtigungen am besten organisieren und mit etwaigen Mängeln der Immobilie umgehen können. Die richtige Vorbereitung kann den Unterschied zwischen einem schnellen, lukrativen Verkauf und einem langwierigen, frustrierenden Prozess ausmachen.



Rechtliche Sicherheit – mit Peter Oehrlich

Der zweite Vortrag des Abends widmet sich den juristischen Feinheiten, die beim Immobilienverkauf oft zu Unsicherheiten führen. Rechtsanwalt und

Notar Peter Oehrlich von der „Kanzlei unter den Linden“ in Tostedt gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über die notarielle Abwicklung eines Immobilienverkaufs.

Hierbei geht es um die juristischen Besonderheiten des Kaufvertrags und die Aufklärungspflichten, die Verkäufer beachten müssen. So sind Sie auch rechtlich bestens auf den Verkauf Ihrer Immobilie vorbereitet.

Wann und wo?

Der Infoabend findet am Mittwoch, den **26. März 2025, um 19:00 Uhr** im Flair Hotel Zur Eiche in Buchholz (Steinbecker Str. 111, 21244 Buchholz) statt.

Da die Plätze begrenzt sind, bitten wir Sie, sich im Voraus anzumelden. Die Teilnahme ist kostenlos, aber eine vorherige Reservierung ist erforderlich.

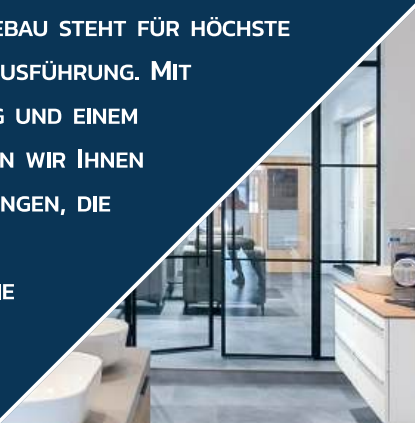
So reservieren Sie Ihren Platz:

Telefonisch unter: 04181 - 9 42 43 44
oder per E-Mail an:
info@maison-immobilien.de

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und darauf, Ihnen an diesem Abend wertvolle Informationen und Tipps für einen erfolgreichen Immobilienverkauf mit auf den Weg zu geben!



OB NEUBAU, RENOVIERUNG ODER ANSPRUCHSVOLLE
SPEZIALPROJEKTE – KAGEBAU STEHT FÜR HÖCHSTE
QUALITÄT UND PRÄZISE AUSFÜHRUNG. MIT
JAHRELANGER ERFAHRUNG UND EINEM
ENGAGIERTEN TEAM BIETEN WIR IHNEN
MAßGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN, DIE
IHRE WÜNSCHE PERFEKT
UMSETZEN. VERTRAUEN SIE
AUF UNSERE EXPERTISE
IN ALLEN BEREICHEN
DES BAUENS.



**KOOPERATIONSPARTNER
VON
MAISON IMMOBILIEN**

Ihr Schlüssel zur eigenen Immobilie: Der Suchauftrag

Die perfekte Immobilie zu finden, kann zur Geduldsprobe werden – erst recht, wenn das Budget begrenzt ist. Der Immobilienmarkt ist dynamisch und stark umkämpft, sodass attraktive Objekte oft innerhalb kürzester Zeit vergeben sind. Viele Interessenten durchforsten täglich Immobilienportale, hoffen auf neue Angebote und erleben immer wieder Enttäuschungen, wenn ihre Favoriten bereits reserviert oder verkauft sind. Trotz eines wachsenden Angebots bleibt die Nachfrage hoch, was die Suche zusätzlich erschwert.

Trotz gestiegenem Angebot bleibt die Nachfrage hoch, und viele Interessenten konkurrieren um wenige Immobilien. Online-Angebote passen oft nicht oder wirken unseriös. Ein gezielter Suchauftrag kann hier Abhilfe schaffen.

Verborgene Schätze entdecken - Off-Market-Immobilien

Viele attraktive Immobilien wechseln den Besitzer, ohne jemals im Internet zu erscheinen, auch hier in Buchholz. Erfahrene Immobilienmakler haben Zugriff auf weit mehr Objekte, als auf ihrer Website oder in den gängigen Immobilienportalen ersichtlich ist. Neben den öffentlich gelisteten Immobilien arbeiten sie auch mit sogenannten Off-Market-Objekten, die diskret und ohne breite Ausschreibung an ausgewählte Interessenten vermittelt werden. Dies geschieht manchmal auch auf Wunsch der Eigentümer, die eine schnelle, gezielte Vermarktung bevorzugen oder ihr Objekt nur einem ausgewählten Kreis anbieten möchten. Diese versteckten Angebote bieten Käufern die Möglichkeit, attraktive Objekte zu finden, die noch nicht jeder kennt.

Vorsprung durch frühzeitige Informationen

Mit einem Suchauftrag beim Makler sind Sie der Konkurrenz einen Schritt

voraus – Sie erfahren von passenden Immobilien, noch bevor sie offiziell auf dem Markt erscheinen. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, diese exklusiven Objekte vor der breiten Masse zu besichtigen und bereits Ihre Finanzierung zu klären. Wenn Sie auf Ihr Wunschobjekt stoßen, können Sie schnell reagieren und dem Verkäufer ein überzeugendes Angebot unterbreiten – noch bevor andere überhaupt davon erfahren.

Gezielte Immobiliensuche: Ihr Suchprofil als Schlüssel zum Erfolg

Damit Ihr Makler Ihnen genau die Immobilien präsentieren kann, die Ihren Vorstellungen entsprechen, sind präzise Angaben zu Ihren Suchkriterien unerlässlich. Definieren Sie klar, welche Merkmale für Sie unverzichtbar sind, welche wünschenswert wären und welche Aspekte für Sie ausgeschlossen sind. Sie können sich an folgenden Fragen orientieren:

- Welche Objektart - soll es eine Wohnung oder ein Haus sein?
- Wie viele Zimmer benötigen Sie?
- Bevorzugen Sie eine zentrale Lage oder eine ruhige Randlage?
- Welche Ausstattung ist Ihnen wichtig?
- Gibt es bestimmte Ausschlusskrite-

ren?

- Wie ist der preisliche Rahmen?

Je detaillierter Ihr Suchprofil, desto zielgerichteter kann der Makler Ihnen passende Angebote unterbreiten.

Budget und Finanzierung - der Schlüssel zur schnellen Kaufentscheidung

Besonders entscheidend ist die Festlegung Ihres maximalen Kaufpreises. Eine bereits vorhandene Finanzierungszusage Ihrer Bank oder ein konkreter Finanzierungsplan gibt Ihnen nicht nur Planungssicherheit, sondern zeigt auch dem Makler und potenziellen Verkäufern Ihre ernsthafte Kaufbereitschaft.

Der Immobilienmarkt ist auch in Buchholz und Umgebung dynamisch. Ein gezielter Suchauftrag hilft Ihnen, Immobilienangebote frühzeitig zu erhalten und schneller die passende Immobilie zu finden.

Schicken Sie uns gerne per Mail an **info@maison-immobilien.de** Ihr Suchkriterium, und wir nehmen Sie als VIP-Interessent mit auf - ganz kostenfrei und unverbindlich!



AE-11852 | Tostedt

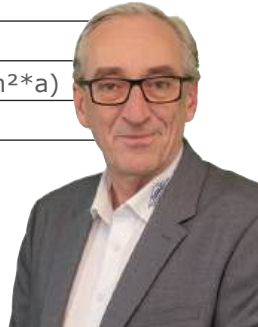
EINFAMILIENHAUS Einfamilienhaus in exponierter Lage von Tostedt

*5 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Wannenbad, 2
Duschbäder, Doppelgarage, PKW-Stellplätze, Voll-
keller, idyllisches Grundstück, Freisitz*

Kaufpreis	495.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 146 m ²
Nutzfläche	ca. 64 m ²
Grundstück	ca. 889 m ²
Anzahl Zimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1993
Endenergieverb.	126,00 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

...für weitere Informationen
scannen Sie den QR-Code!

André Eisenmenger
 04181 - 9 42 43 43



MZ-11733 | Buchholz (Zentrum)

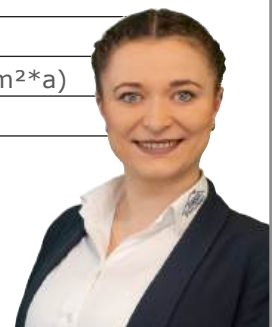
EINFAMILIENHAUS Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Raum- wunder in ruhiger Zentrums- lage!

*5,5 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Diele, Duschbad,
Vollbad, Sauna, Heizungsraum, 7 Kellerräume, WC,
Waschküche, Gartenhaus, Terrasse, 1 Garage ...*

Kaufpreis	639.000,00 €
Erfolgshonorar Kauf	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 222 m ²
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Grundstück	ca. 1.300 m ²
Anzahl Zimmer	5,5
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Endenergieverb.	106,54 kWh/(m ² *a)
E.-Effizienzklasse	D

...für weitere Informationen
scannen Sie den QR-Code!

Michelle Zahn
 04181 - 9 42 43 46





Bremer Straße 5 · Buchholz
Telefon 04181-7931
www.movieplexx.de



Ihr Malermeister aus Rosengarten

■ INNENRAUMGESTALTUNG ■ ■ BODENBELAGSARBEITEN ■ ■ FASSADENSCHUTZ

**Das Malerhandwerk, prädestiniert
für den Werterhalt Ihrer Immobilie!**

Wir freuen uns über Ihren Anruf.
Ihr Kai Matuschak

**Maler
Meister
Matuschak**



Stieglitzweg 6 • 21224 Rosengarten • Tel. 0 41 05 - 64 00 20
Mobil 01577 - 40 33 33 0 • www.malermeister-matuschak.de

Schlechte Energiebilanz - Was Immobilienbesitzer beachten sollten

Der Immobilienmarkt befindet sich im Wandel: Während früher vor allem Lage und Ausstattung im Fokus standen, spielt die Energieeffizienz heute eine immer entscheidendere Rolle. Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz oder veralteten Heizsystemen stoßen zunehmend auf Desinteresse bei potenziellen Käufern. Hohe Energiekosten, strenge gesetzliche Vorgaben und ein wachsendes Umweltbewusstsein haben dazu geführt, dass ineffiziente Objekte immer weniger gefragt sind. Falls sich dennoch ein Käufer findet, sind oft erhebliche Preisabschläge hinzunehmen. Doch welche Maßnahmen können Eigentümer ergreifen, um diesem Wertverlust entgegenzuwirken?

Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Thema sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen sind entscheidend, um den Marktwert der Immobilie langfristig zu sichern und ihre Attraktivität für potenzielle Käufer oder Mieter zu erhöhen.

Energieeffizienz als zentrale Bewertungsgröße

Der Immobilienwert hängt heute nicht mehr allein von der Lage ab. Die Energieeffizienz gewinnt als entscheidender Faktor immer mehr an Bedeutung. Eine schlechte Energiebilanz kann hohe Nebenkosten für Mieter und Eigentümer verursachen und damit die Attraktivität der Immobilie erheblich mindern.

Immobilienbesitzer sollten auf diese veränderten Marktanforderungen reagieren, um den Wert ihrer Objekte zu sichern und Verkaufschancen zu verbessern.

Energieeffizienz und ihre Auswirkungen auf den Immobilienwert

Unsanierete Immobilien mit einer Energieeffizienzklasse D oder schlechter können mittelfristig Preisabschläge von bis zu 30 Prozent erleiden. Kaufinteressenten neigen dazu, gezielt nach energieeffizienten Objekten der Klasse

D oder besser zu suchen. Gleichzeitig machen steigende Kosten für fossile Brennstoffe und CO₂-Abgaben energetisch ineffiziente Objekte unattraktiv. Auch bei der Vermietung gelten solche Immobilien als schwerer vermarktbar.

Zusätzlich könnten strengere Klimavorschriften und veränderte Kaufkriterien den Wert von ineffizienten Immobilien weiter schmälern. Experten empfehlen daher, Immobilien als langfristige Investition zu betrachten und frühzeitig energetische Sanierungen durchzuführen. Professionelle Makler können hierbei wertvolle Unterstützung leisten – von der Marktanalyse über die Identifikation geeigneter Modernisierungsmaßnahmen bis hin zur optimierten Vermarktung.

Welche Sanierungsmaßnahmen lohnen sich?

Die wichtigsten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umfassen unter anderem:

1. Dämmung von Wänden, Dach und Keller: Eine gute Dämmung reduziert den Energieverbrauch und steigert den Wohnkomfort.
2. Moderne Heizsysteme: Der Austausch veralteter Öl- oder Gasheizun-

gen gegen umweltfreundlichere Alternativen wie eine Wärmepumpe oder eine Pelletheizung kann langfristig Kosten sparen.

3. Erneuerbare Energien: Die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen hilft, den Energiebedarf nachhaltig zu senken.

4. Fenster und Türen: Der Austausch alter Fenster und Türen kann die Wärmedämmung deutlich verbessern und den Energieverbrauch reduzieren.

Für eine fundierte Bewertung und Planung bieten sich Energieberater an. Diese Experten können Einsparpotenziale identifizieren und Maßnahmen vorschlagen, die sowohl den Wert als auch die Attraktivität der Immobilie steigern.

Professionelle Vermarktung als Schlüssel zum Erfolg

Trotz hoher Finanzierungskosten bleibt der Wunsch nach Wohneigentum aufgrund steigender Mietpreise und eines stockenden Neubaus ungebrochen. Mit durchdachten Vermarktungskonzepten lässt sich der Verkaufsprozess effizient und stressfrei gestalten. Professionelle Exposés, Bonitätsprüfungen und auf die lokale Nachfrage abgestimmte Verkaufsstrategien tragen wesentlich zum

19 | maison Immobilien GmbH

Erfolg bei.

Ein erfahrener Makler kann dabei nicht nur den Verkaufsprozess optimieren, sondern auch einen Energieberater hinzuziehen, der den energetischen Zustand der Immobilie bewertet. So lassen sich zielgerichtete Modernisierungsmaßnahmen planen, die langfristig den Wert der Immobilie sichern und die Verkaufschancen deutlich erhöhen.

Fazit

In einer Zeit, in der Energieeffizienz und Klimaschutz immer wichtiger werden, sollten Immobilienbesitzer diese Entwicklungen ernst nehmen. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit dem energetischen Zustand der Immobilie und die Zusammenarbeit mit Fachleuten können dazu beitragen, Wertverluste zu vermeiden und den Verkaufserfolg nachhaltig zu sichern. Durch gezielte Sanierungen und eine professionelle Vermarktung

lassen sich sowohl die Attraktivität als auch die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie entscheidend verbessern.

Neben den finanziellen Vorteilen durch Energieeinsparungen profitieren Eigentümer auch von einem gesteigerten Wohnkomfort und einem positiven Beitrag zum Umweltschutz. Durch vorausschauende Investitionen lassen sich nicht nur staatliche Förderungen in Anspruch nehmen, sondern auch zukünftige gesetzliche Verschärfungen besser bewältigen. Gerade vor dem Hintergrund sich wandelnder Vorschriften und steigender Energiekosten zahlt sich eine umfassende Modernisierung langfristig aus.

Letztlich ist die energetische Sanierung nicht nur eine wirtschaftliche Entscheidung, sondern auch eine Maßnahme zur Zukunftssicherung. Immobilien, die heutigen und zukünftigen Standards entsprechen, sind widerstandsfähiger gegenüber Wertverlusten und

bieten Käufern sowie Mietern langfristige Planungssicherheit. Wer frühzeitig handelt, sich gut beraten lässt und in nachhaltige Lösungen investiert, kann nicht nur den eigenen Immobilienwert erhalten, sondern auch aktiv zur Energiewende beitragen.

Wenn Sie als Eigentümer unsicher sind, welche Maßnahmen sich für Ihre Immobilie lohnen oder wie Sie Ihre Immobilie bestmöglich am Markt platzieren können, stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite. Als erfahrene Makler unterstützen wir Sie bei der Analyse Ihrer Immobilie, der Identifikation sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen und der optimalen Vermarktung.

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine unverbindliche Beratung und sichern Sie den Wert Ihrer Immobilie langfristig!

www.maison-immobilien.de



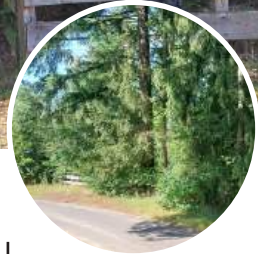


AE-11112 | Undeloh

BAUGRUNDSTÜCK

Dort leben, wo andere Urlaub machen

Waldgrundstück, Baugrundstück, Ferienhaus, Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern



Wohnfläche: ca. 97 m²

Nutzfläche: ca. 77 m²

Grundstück: ca. 1.046 m²

Zimmer: 4

Baujahr: 1976



AE-11708 | Buchholz (Seppensen)

EIGENTUMSWOHNUNG

Idyllisch gelegene Eigentumswohnung in Seppensen

3 Wohn-/Schlafräume, Küche, Vollbad, Loggia, 1 Kellerraum zzgl. Gemeinschaftsräume



Wohnfläche: ca. 82 m²

Nutzfläche: ca. 20 m²

Balkon: ca. 10 m²



Zimmer: 3

Baujahr: 1993

LUXURY PLACEMENT



Mode & Accessoires mit Stil

Folgen Sie uns auf  

Ich freue mich auf Sie
Ihre Antje Borgwardt

21244 Buchholz • Lindenpassage 13a • Tel.: 04181 / 91 99 -313

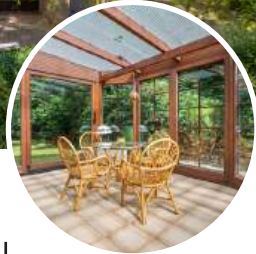


MZ-11579 | Hanstedt (Asendorf)

EINFAMILIENHAUS

Einfamilienhaus mit besonderem Wohnflair in idyllischer Feldrandlage

4 Wohn-/Schlafzimmer, Empore, Küche, Diele, Gäste-WC, Wannenbad, Wintergarten, Garage, Carport...



Wohnfläche: ca. 139 m²

Nutzfläche: ca. 70 m²

Grundstück: ca. 1.500 m²

Zimmer: 4

Baujahr: 1979



MZ-11820 | Buchholz (Suerhop)

ERDGESCHOSSWOHNUNG

Exklusives Wohnen in idyllischer Lage

Wohn-/ Essbereich mit offener Küche, 2 Zimmer, Vollbad, Gäste-WC, HWR, überdachte Terrasse, Carport mit Schuppen, Kellerraum...



Wohnfläche: ca. 83 m²

Nutzfläche: ca. 17 m²

Terrasse: ca. 15 m²

Zimmer: 3

Baujahr: 2016

IMPRESSUM

Herausgeber

maison Immobilien GmbH
Bremer Straße 7
21244 Buchholz
Telefon: 04181 - 9 42 43 44
E-Mail: info@maison-immobilien.de
www.maison-immobilien.de

Herausgeber

Nina Wendt
maison Immobilien GmbH
Bremer Straße 7
21244 Buchholz

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH
Mühlbachstraße 7
71522 Backnang, Deutschland
www.wir-machen-druck.de

Erscheinung

Journal für den Landkreis Harburg, erste Ausgabe Mai 2020. Erscheint zwei Mal im Jahr.

Bildnachweise

Stadt Buchholz, maison Immobilien, Wordliner, Studio Gleis 11 / Jens Schierenbeck

Anzeigen

Informationen zu Anzeigen (Formate, Preise, Termine etc.) erhalten Sie bei Nina Wendt unter 04181 - 9424244.

Leserbriefe

Leserbriefe und Anregungen senden Sie bitte an:
info@maison-immobilien.de

Wichtige Hinweise

Änderungen, Druckfehler, Zwischenverkauf vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen der Eigentümer.

Veröffentlichung, Verteilung und Auslagen

Per Postverteilung an ca. 5.000 bewerbare Haushalte in Buchholz. Als Auslage in verschiedenen Geschäften und Werbepartnern. Online abrufbar unter: www.maison-immobilien.de.



maison®
Immobilien

A row of seven certification and membership logos:

- M8** Immobilien Spezialisten Netzwerk
- certifiziert nach **DIN EN 15733** Immobilienmakler
- ivd** RDM VDM
- IMMOBILIEN DIENST LEISTUNG BAROMETER 2023
- immobilien! Immobilien schneller finden NITEGENTWEI
- Proven Expert **Immobilienmakler** SEHR GUT 5 Sterne 87% Empfehlungen 200 Bewertungen 2023-2025
- BELLEVUE** Best Supporter Award 2025
- image** Immobilien Makler AG