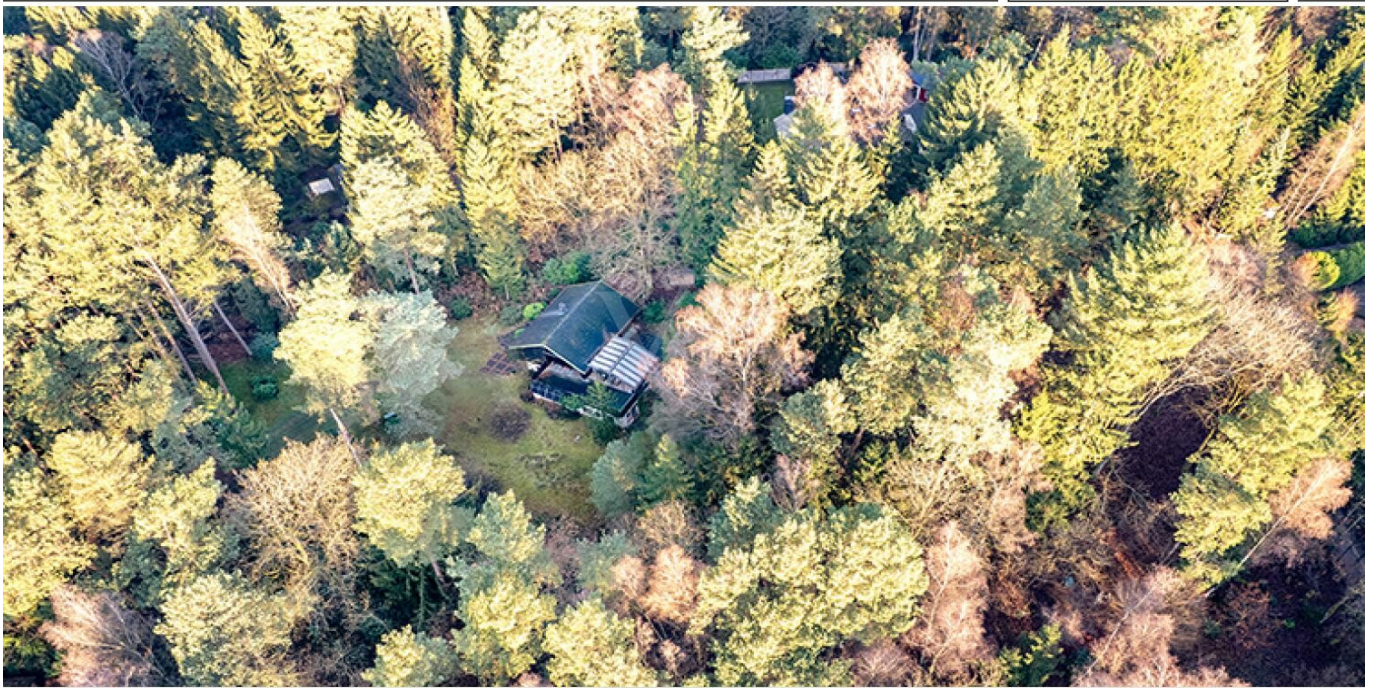


Handeloh / Höckel

# Raum für Visionen – Ihr Zuhause im Grünen

Objektnummer: 25095039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 6.275 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25095039
Wohnfläche	ca. 155 m²
Zimmer	4
Baujahr	1935
Stellplatz	3 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	539.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1989
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	276.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935



Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

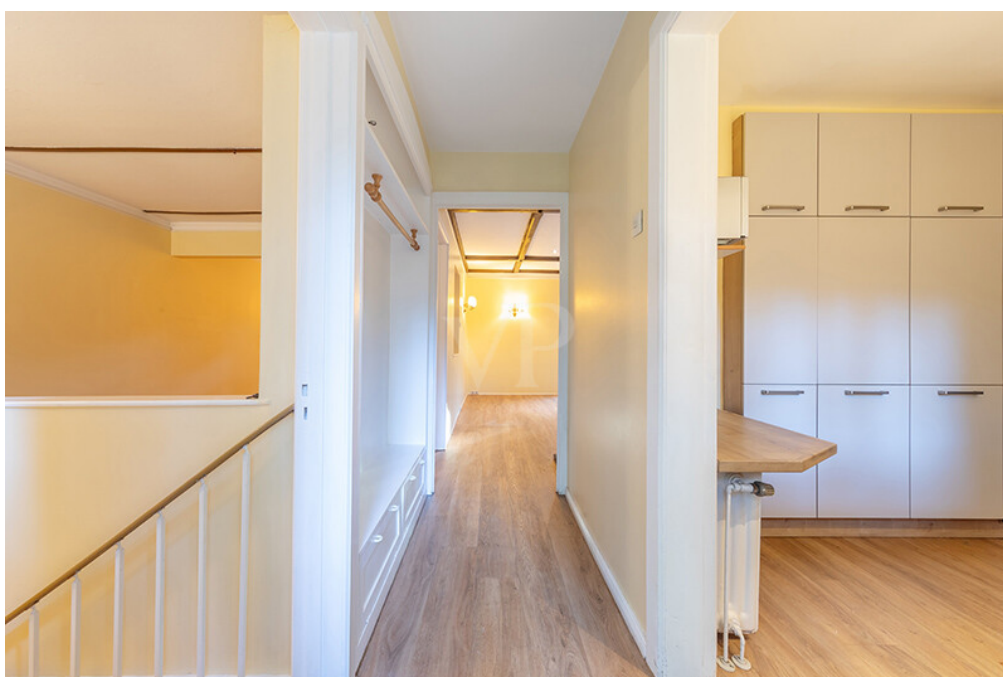
## Die Immobilie





Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Die Immobilie





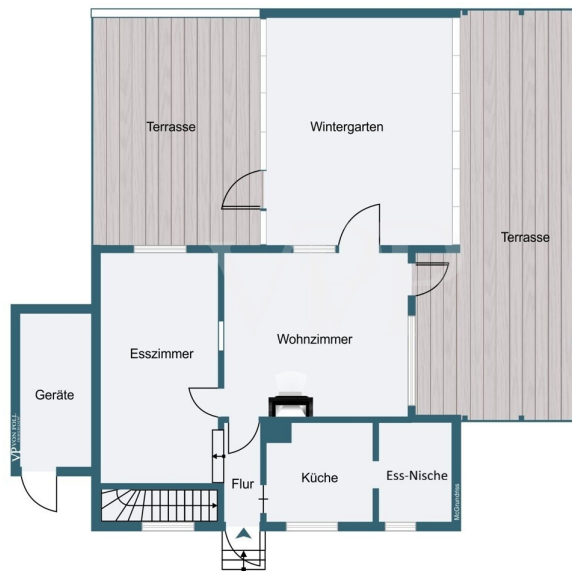
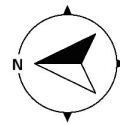
Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Die Immobilie

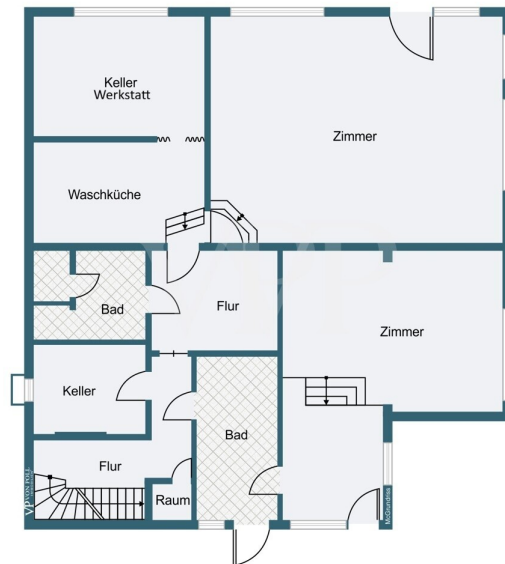
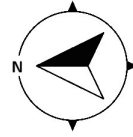


Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, einer Nutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> sowie einer vorteilhaften Südausrichtung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Erdgeschoss wurde in Holzbauweise errichtet und sorgt für ein angenehmes Wohnklima, während der Souterrainbereich massiv gemauert ist. Das großzügige Gesamtgrundstück mit rund 6.275 m<sup>2</sup> beinhaltet einen separaten Bauplatz von etwa 3.000 m<sup>2</sup> – ideal für eine zukünftige Bebauung, Erweiterungen oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Immobilie liegt in ruhiger Umgebung und wurde über die Jahre hinweg regelmäßig instand gehalten. Eine umfassende Modernisierung fand zuletzt 1989 statt, seither wurde das Haus kontinuierlich gepflegt und erhalten.

Der Grundriss verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer. Mittelpunkt des Hauses ist das helle und einladende Wohnzimmer mit Kamin, das direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Wintergarten bietet – perfekte Orte, um entspannte Stunden mit Blick ins Grüne zu genießen. Die separate Küche rundet das Erdgeschoss ab. Im Souterrain befinden sich die Schlaf- und Arbeitsbereiche sowie zwei Badezimmer.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiger Garten oder für Freizeitaktivitäten. Ein Carport mit drei Stellplätzen sowie weitere Außenstellplätze stehen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Ein ideales Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen, Ruhe und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Ihnen die besonderen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.



Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1935 / Sanierung 1989
- Gasheizung aus 2015
- ausgebautes Souterrain
- heller Wintergarten
- 2 große Terrassen
- Kamin im Wohnzimmer
- elektrisches Hoftor
- Video-Türsprechanlage
- große biologische Kläranlage
- Carport für 3 PKWs
- Balkonkraftwerk für Grundversorgung
- große elektrische Markise

Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer besonders begehrten Waldlage von Handeloh. Die naturnahe Umgebung verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Anbindung an die örtliche Infrastruktur. In der Ortsmitte stehen Ihnen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten, eine Grundschule, verschiedene Restaurants sowie ein Supermarkt zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Orten Buchholz und Tostedt.

Der nächstgelegene HVV-Bahnhof befindet sich im Ortskern von Handeloh. Von dort bestehen optimale Zugverbindungen über Buchholz nach Hamburg, Bremen und Hannover.

Auch mit dem Auto sind Sie flexibel unterwegs: Sowohl die Buchholzer Innenstadt als auch die Tostedter Innenstadt liegen rund 15 Minuten entfernt und bieten ein breites Spektrum an Ärzten, Apotheken, Banken, Gastronomie und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Ein idealer Standort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von kurzen Wegen in die umliegenden Städte profitieren möchten.



Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)