

Seevetal

# gepflegtes Zwillingshaus in zentraler Lage von Meckelfeld

Objektnummer: 25095037



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 394 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

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

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25095037    |
| Wohnfläche   | ca. 115 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1976        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 385.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 242.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2017           |

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Die Immobilie



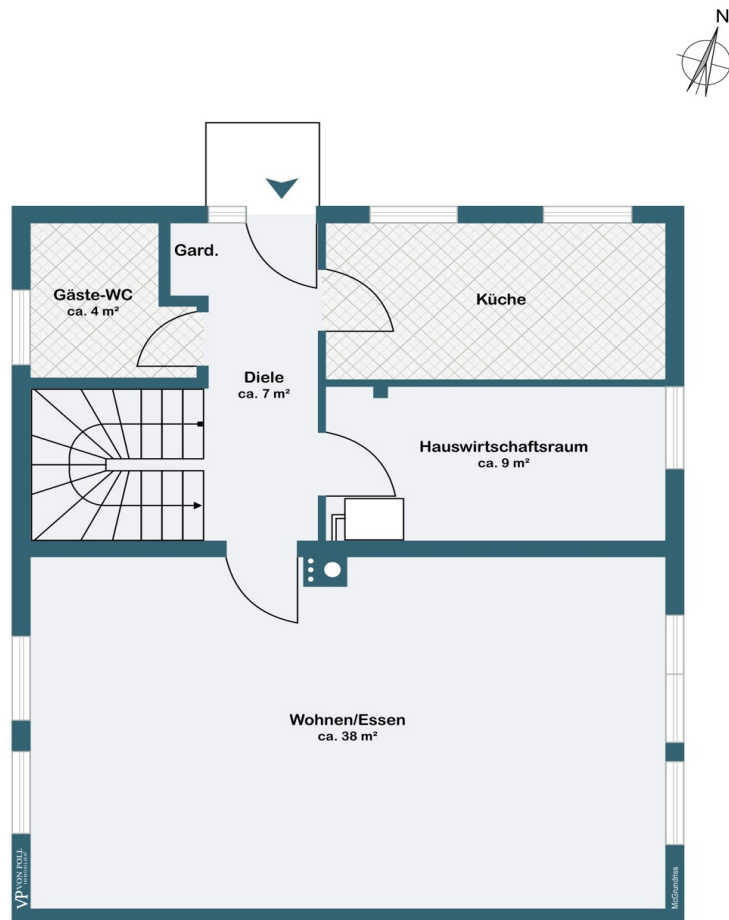
Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

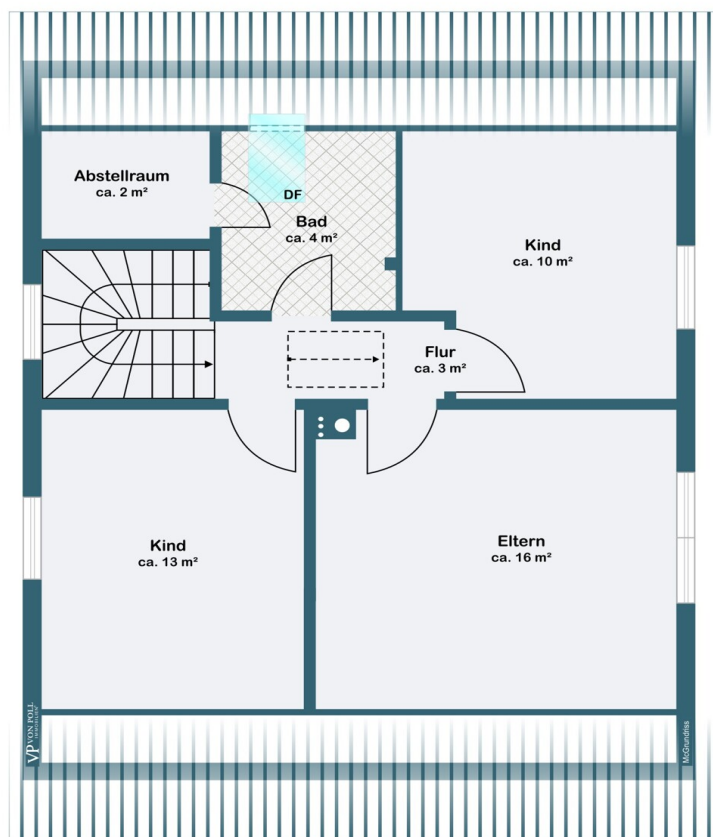
## Die Immobilie



Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## 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: 25095037 - 21217 Seevetal

## Ein erster Eindruck

Dieses 1976, in Holzständerbauweise mit Verblendklinker, erbaute Zwillingshaus, befindet sich auf einem ideell geteilten, ca. 394 m<sup>2</sup> eigenem Grundstück mit insgesamt 15 Wohneinheiten in zentraler Lage von Seevetal-Meckelfeld.

Das nichtunterkellerte Gebäude bietet ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Zimmern und wurde laufend modernisiert.

Im Erdgeschoss erschließt sich über eine Diele die Einbauküche, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Hauswirtschaftsraum und ein großes Wohn-Esszimmer.

Über eine offene Holzterasse erschließt sich das Dachgeschoss mit 3 gut geschnittenen Schlafräumen und einem Wannenbad mit einem zusätzlichem Abstellraum.

Alle Wohnräume sind mit Teppichboden und die Fenster mit manuellen Rolläden ausgestattet. Über eine Einschubterasse erreicht man den isolierten Spitzboden für Abstellmöglichkeiten.

Ein Gartenhaus sowie ein Doppelcarport an der Strasse komplettiert das Angebot dieser Immobilie.

Eine Besichtigung ist empfehlenswert, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Ausstattung und Details

Modernisierungen:

- neue Gasheizungsanlage ( 2017)
- Erneuerung der Bäder (ca.2005/2006)
- neue Fenster und Haustür (ca. 1993)
- neue Einbauküche (ca. 2000)
- Erneuerung der Innentüren und Haustür (2006)
- Elektroinstallation erneuert (ca. 2000)
- Schornsteinverkleidung ( ca. 2008)
- Regenwassertank (ca. 2017)

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Alles zum Standort

Meckelfeld ist ein Teil der niedersächsischen Gemeinde Seevetal, liegt im Landkreis Harburg und schließt südlich an das Landesgebiet Hamburgs an. Mit 10.007 Einwohnern ist Meckelfeld der einwohnerstärkste Ortsteil Seevetals.

Die Hamburger City ist über den Hamburger Verkehrs-Verbund bzw. die A1 oder A7 innerhalb von 25 Minuten erreichbar.

Zu Fuß sind es nur wenige Gehminuten bis in den Ortskern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, (Edeka, Aldi, Penny, Rewe) Restaurants, Ärzten etc.. Ca. 800 entfernt befindet sich zudem der Höpen, ein nahegelegenes Waldgebiet, dass die Orte Meckelfeld und Fleestedt miteinander verbindet und zu Spaziergängen einlädt. Meckelfeld verfügt über eine großes Schulzentrum sowie diverse Kindergärten

Der Ort selber verfügt über einen Regionalbahnhof, die Buslinie 443 verkehrt zudem regelmäßig zwischen Meckelfeld (Haltestelle 150m entfernt) und dem Bahnhof Hamburg—Harburg (ca. 15 Min. Fahrt). Von dort aus haben Sie Anschluss an das Hamburger S-Bahnnetz sowie an die Fernzüge der Deutschen Bahn.

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25095037 - 21217 Seevetal

## 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)