

Handeloh / Höckel

# Raum für Visionen – Ihr Zuhause im Grünen

**Property ID: 25095039**



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

**PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 6.275 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## At a glance

Property ID	25095039	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Year of construction	1935		
Type of parking	3 x Car port, 3 x Outdoor parking space	Modernisation / Refurbishment	1989
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Timber frame
		Usable Space	ca. 85 m <sup>2</sup>
		Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	276.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



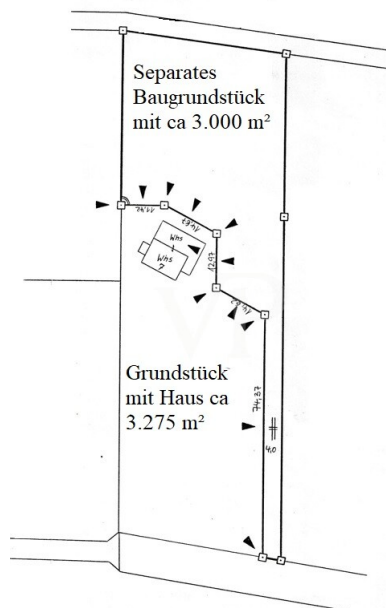
Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## The property



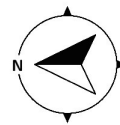
Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

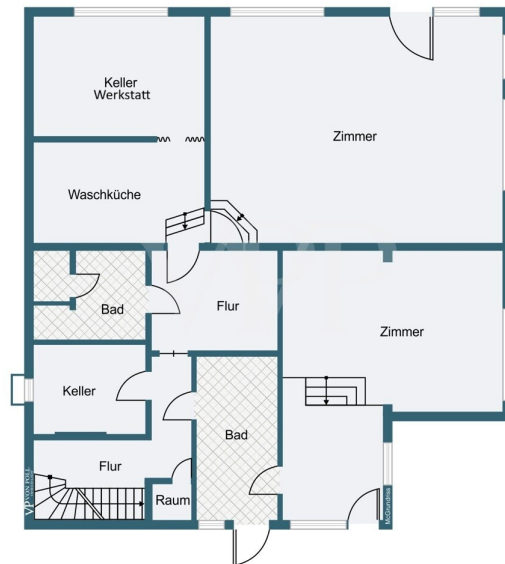
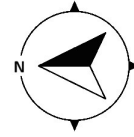
## The property



Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## A first impression

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.

**Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## All about the location

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.

**Property ID: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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