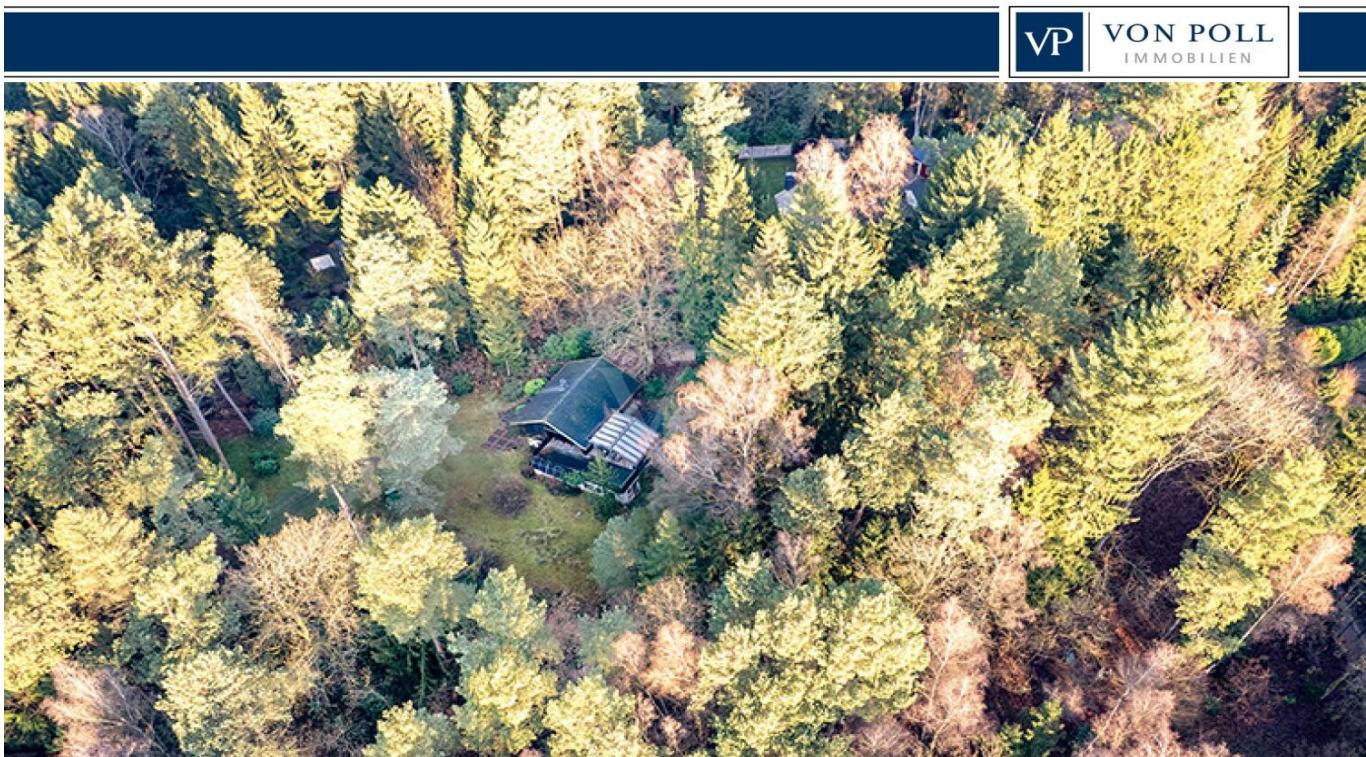


Handeloh / Höckel

## Raum für Visionen – Ihr Zuhause im Grünen

**CODE DU BIEN: 25095039**



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

**PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.275 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25095039	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1935	Modernisation / Rénovation	1989
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 3 x surface libre	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	Charpente en bois
		Surface de plancher	ca. 85 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

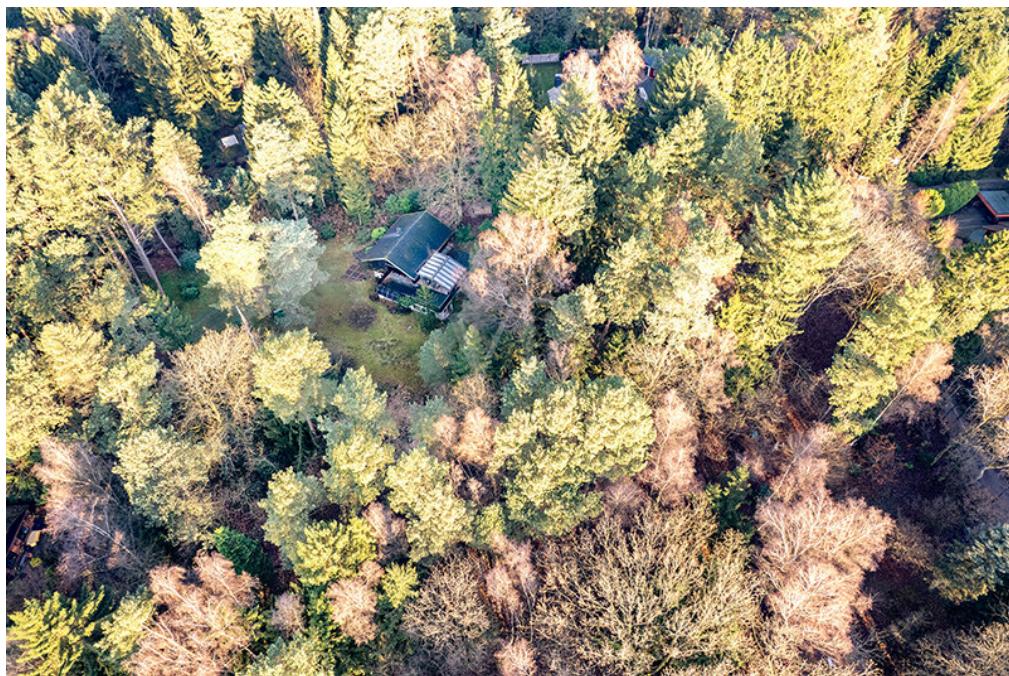
**CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	276.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## La propriété



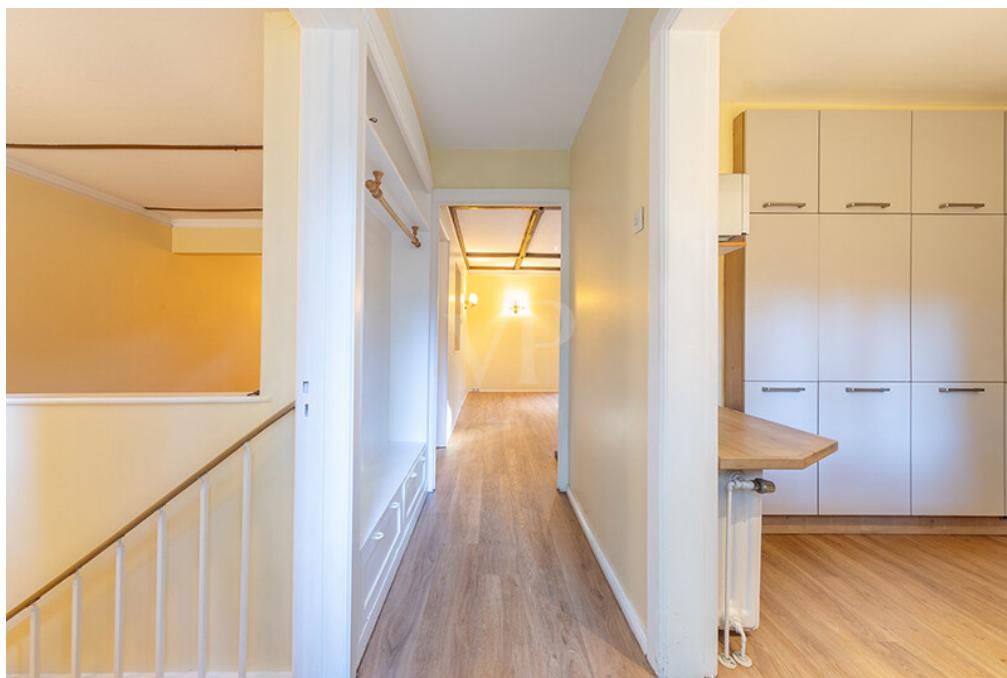
CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

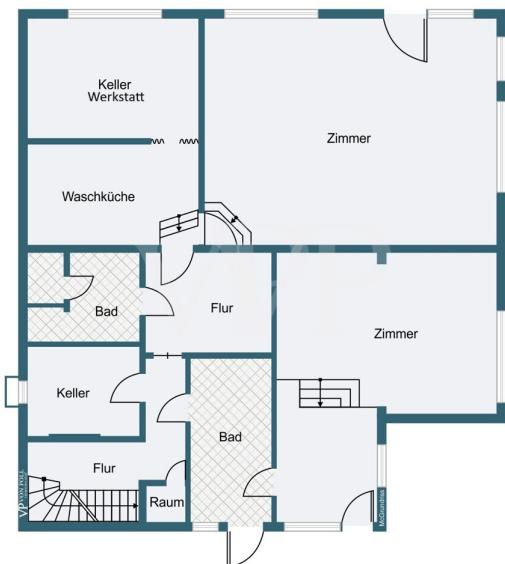
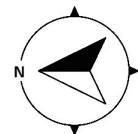
## La propriété



CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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