

Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen

## Exklusives Anwesen in Feldrandlage

CODE DU BIEN: 26095005



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

PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 306,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.850 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26095005</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.495.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 306,25 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 35.000,- € (inkl. MwSt.)</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1984</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>19.03.2033</b>	Consommation finale d'énergie	<b>228.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1984</b>

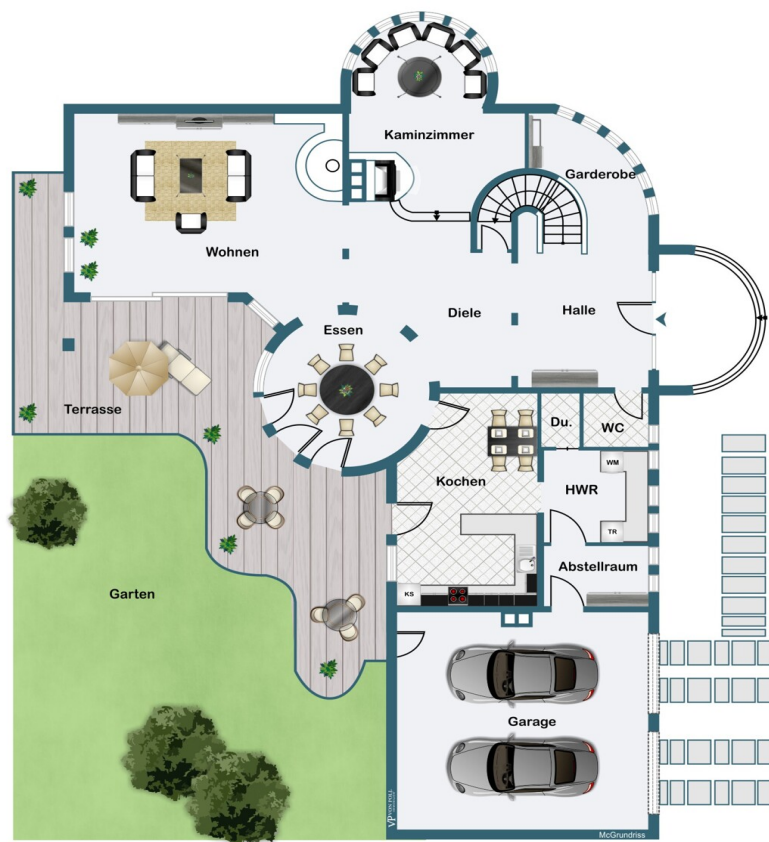
CODE DU BIEN: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen

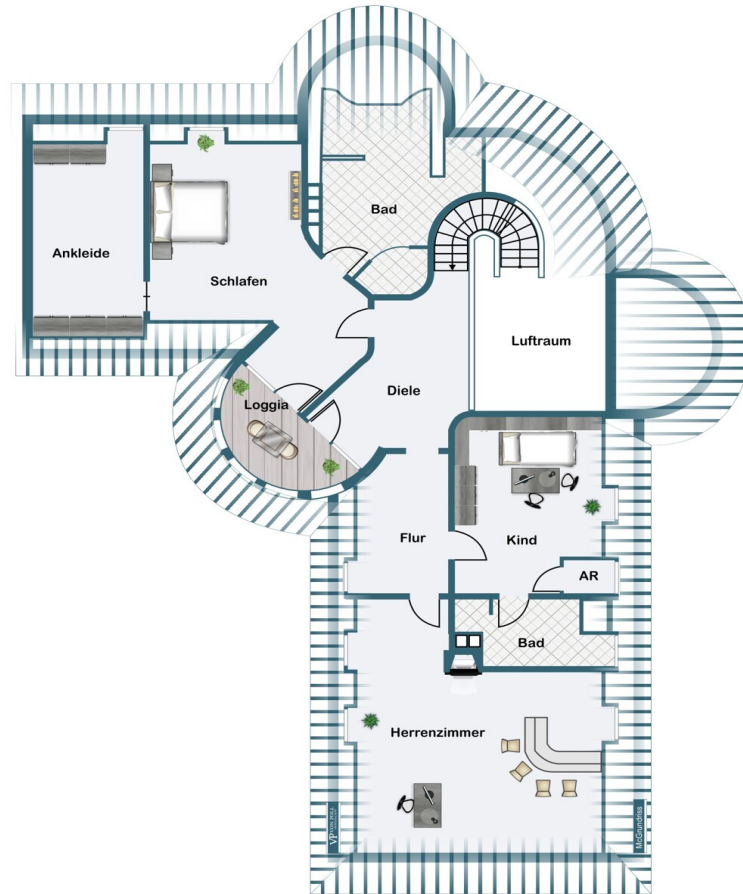
## La propriété

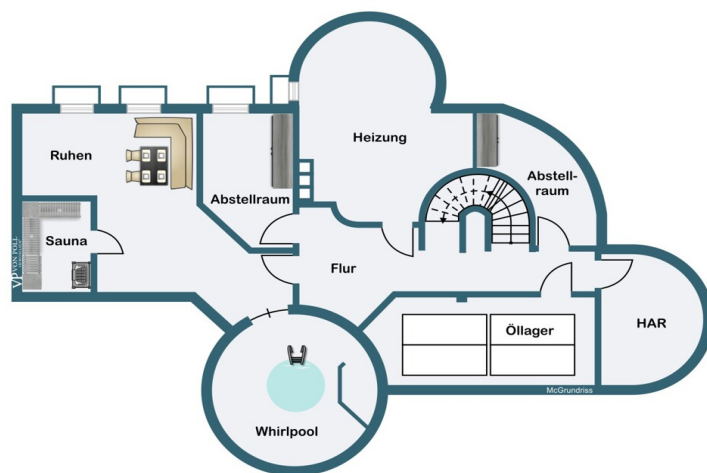


CODE DU BIEN: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen

## 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: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen**

## Une première impression

Diese eindrucksvolle Villa mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 306 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 102 qm befindet sich auf einem parkähnlich angelegten Grundstück von etwa 2.850 m<sup>2</sup> und wurde 1984 in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie befindet sich am Rande einer ruhigen Wohngegend und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Charakteristisch für dieses Anwesen ist das altdeutsche Schieferdach, das dem Objekt einen repräsentativen und zeitlosen Charakter verleiht. Besonderen Charme erhält die Villa durch ihre mediterrane Innengestaltung, die ein unverwechselbares Wohnambiente schafft. Die Räume bestechen durch eine großzügige Raumaufteilung und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss werden Sie von einem hellen und offen gestalteten Eingangsbereich mit integrierter Garderobe willkommen geheißen. Von hier aus gelangen Sie in das abgesenkte Kaminzimmer, das mit einer runden Sitzecke zu geselligem Beisammensein einlädt. Direkt anschließend liegen das Wohnzimmer mit Kachelofen sowie das runde Esszimmer, das einen schönen Blick auf die Terrasse und den Garten eröffnet. Die cremefarbene Miele Einbauküche samt hochwertigen Miele Elektrogeräten und verfügt über eine eigene Sitzecke und wird ergänzt durch einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit Dusche und Abstellraum mit direktem Zugang zur ca. 50 m<sup>2</sup> großen Doppelgarage.

Sämtliche Fenster bestehen aus weißem hochwertigem Echtholz, während weiße, geschreinerte Holztüren den exklusiven Eindruck unterstreichen. Im Wohn- und Esszimmer sorgen handgefertigte Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum und ein stilvolles Ambiente. Der Boden im Erdgeschoss ist mit weißem italienischen Marmor ausgelegt, die Wände wurden mit weißem, maurischem Wandputz versehen.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit einem Büro samt Kamin und einem Gästezimmer, das über ein angeschlossenes Duschbad verfügt – ideal für Besucher oder für das Arbeiten im Homeoffice. Das stilvolle Schlafzimmer besticht durch ein eigenes Ankleidezimmer und ein angrenzendes Marmorbad mit eingelassener Badewanne, Doppelwaschtisch, XXL-Glasdusche mit Goldarmaturen. Von Flur und Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon, der mit Terrakottafliesen ausgelegt ist.

Der Teilkeller beherbergt einen Weinkeller, einen Aktenraum, einen Fitnessraum sowie einen Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und einer mosaikgefliesten Dusche – ideale Voraussetzungen für Freizeit und Entspannung im eigenen Zuhause.

Das Grundstück ist mittels automatischem Gartentor und elektrischer Garagentore zugänglich. Die Gartenbeleuchtung setzt stimmungsvolle Akzente, während eine vollautomatische Gartenbewässerungsanlage mit eigenem Brunnen sowie automatische Außenrollläden den Komfort weiter erhöhen. Eine Gegensprechanlage mit Türöffner gewährleistet Sicherheit und Bedienkomfort. Für erholsame Stunden im Freien steht ein reetgedeckter Pavillon am Teich zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Ölheizung, die für angenehme Temperaturen im gesamten Haus sorgt. Diese Villa vereint großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer besonderen architektonischen Handschrift in bevorzugter Wohnlage. Gerne stellen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor.

**CODE DU BIEN: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen**

## Tout sur l'emplacement

Buchholz in der Nordheide besticht durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre, die Sicherheit und Lebensqualität harmonisch vereint. Die Nähe zur Metropole Hamburg, verbunden mit exzellenten Verkehrsanbindungen, schafft eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die hochwertige Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Nahversorgung macht die Stadt zu einem begehrten Wohnort für anspruchsvolle Familien, die Wert auf eine nachhaltige und wertstabile Investition legen.

In dieser einladenden Umgebung finden Familien ein vielfältiges Freizeitangebot, das aktive Erholung und gemeinschaftliches Miteinander fördert. Sportliche Aktivitäten sind in unmittelbarer Nähe möglich, etwa auf dem Bolzplatz am Tostedter Weg oder beim Streetbasket, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für entspannte Stunden im Grünen laden der Schmetterlingspark sowie der Richardt-Heuer-Park, jeweils in etwa zwölf bis vierzehn Minuten zu Fuß erreichbar, zum Verweilen und Spielen ein. Kinder finden zudem zahlreiche Spielplätze in fußläufiger Entfernung, die zum gemeinsamen Entdecken und Toben einladen.

Die Bildungslandschaft vor Ort überzeugt mit einer Vielzahl an Kindergärten, wie dem Kindergarten Am Schoolsolt, der nur sechs Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie der Mühlenschule Holm-Seppensen, die in rund 18 Minuten erreichbar ist. Ergänzt wird das Angebot durch spezialisierte Einrichtungen wie die Cicelys Ballettschule, die kreative und sportliche Förderung ermöglicht. Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen nahegelegene Ärzte und Apotheken, darunter psychotherapeutische Praxen und Zahnärzte, die in einem Umkreis von acht bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Mühlen-Apotheke ist ebenfalls nur etwa 14 Minuten entfernt und garantiert schnelle Versorgung.

Auch kulinarisch bietet die Umgebung ein abwechslungsreiches Angebot: Vom gemütlichen Café Honigmond bis hin zu erstklassigen Restaurants wie Halong Bay und Galloway, die alle in einem Umkreis von zehn bis zwölf Minuten zu Fuß liegen, finden Familien hier Orte für genussvolle Momente und geselliges Beisammensein. Für den täglichen Bedarf stehen gut erreichbare Supermärkte wie REWE und Penny zur Verfügung, die in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie Holm-Seppensen, Tostedter Weg in nur sechs Minuten Fußweg und dem Bahnhof Holm-Seppensen in 15 Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind Schule, Freizeit und Beruf optimal miteinander vereinbar.

**Diese Lage in Buchholz in der Nordheide bietet Familien eine harmonische Kombination aus Sicherheit, erstklassiger Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Zukunft gestalten können.**

**Durch die Autobahnen A1 und A7 oder die Bus- und Bahnverbindungen hat man eine sehr gute Anbindung an die Städte Hamburg, Hannover, Bremen und Lüneburg.**

**CODE DU BIEN: 26095005 - 21244 Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen**

## 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**

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

---

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