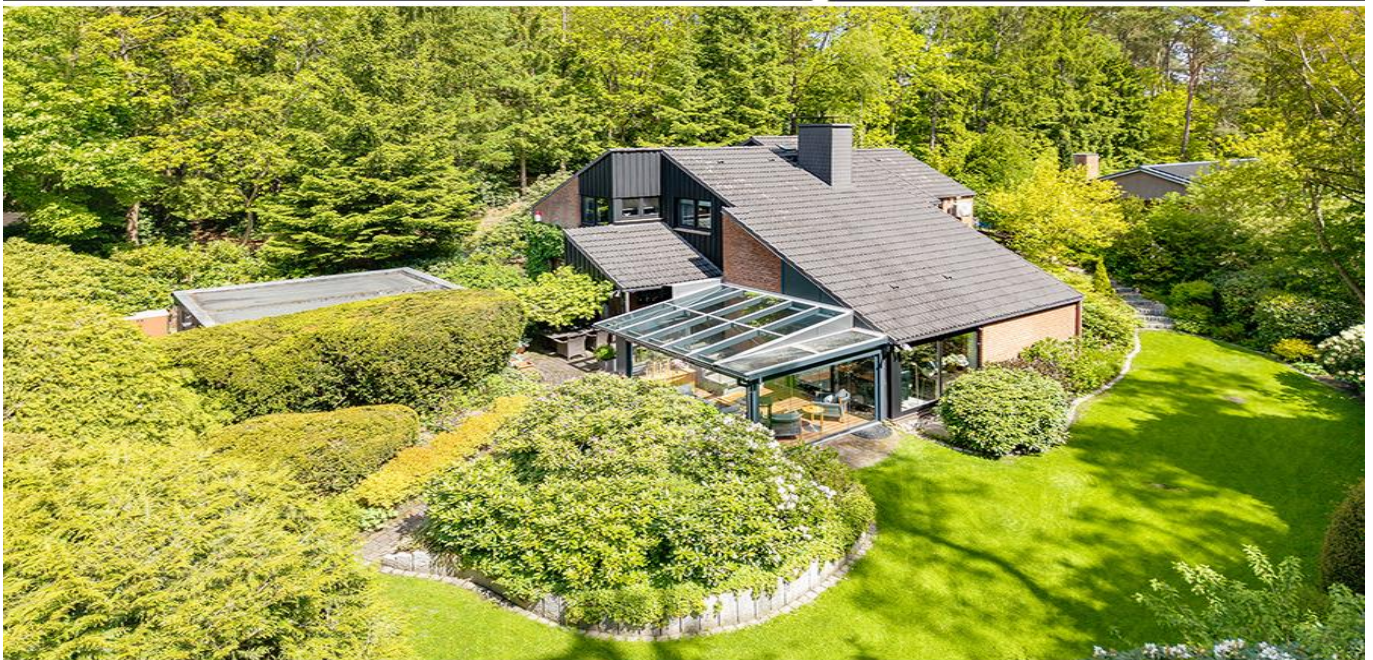


Buchholz i.d.N.

# Steinbeck: Familienhaus auf Traumgrundstück

CODE DU BIEN: 26095008



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.000 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.**

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

**CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26095008</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>795.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 183 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Pièces</b>	<b>5.5</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,1% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1984</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée</b>

**CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	195.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

## La propriété



CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

## La propriété



CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

## La propriété



CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

## La propriété



CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

## La propriété



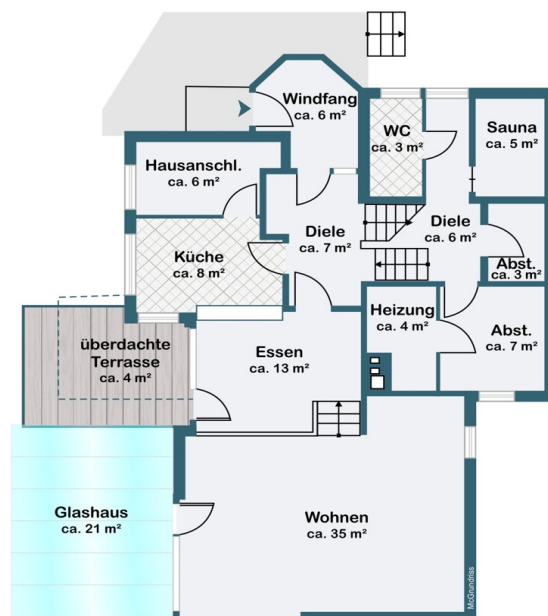
CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

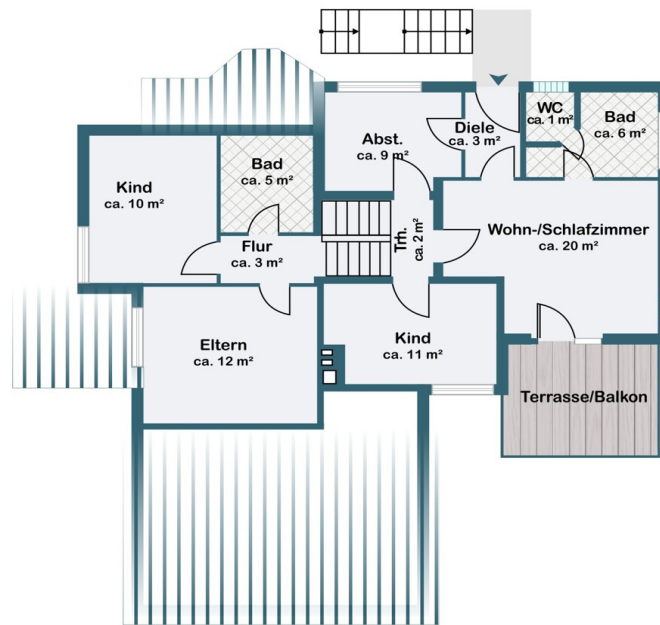
## La propriété



CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.

## 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: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.000 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Dank der Fußbodenheizung sorgt das Haus ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Der Einliegerbereich ist leicht darstellbar.

Das Objekt besticht durch seine ruhige und grüne Umgebung, die optimalen Rückzug und gleichzeitig beste Erreichbarkeit bietet. Die repräsentative Klinkerfassade und das zurückhaltende, elegante Architekturkonzept fügen sich harmonisch in das attraktive Wohnumfeld ein. Bereits beim Betreten des Grundstücks öffnet sich der Blick auf eine weitläufige Gartenanlage mit gezielt angelegten Rabatten, gepflegtem Rasen und altem Baumbestand, die das Gesamtbild abrundet.

Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert, ein heller Eingangsbereich empfängt Besitzer und Gäste. Im Windfang und Flur sorgen großflächige Glaselemente für ein einladendes Ambiente.

Der großzügige Wohnbereich beeindruckt mit großen Fensterelementen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Ausblick auf den Garten ermöglichen. Helle Fliesenböden prägen den Wohnbereich, und ein Kamin sorgt für Behaglichkeit an kühleren Tagen. Der Wohnraum geht fließend in einen Wintergarten über, dessen bodentiefe Verglasung ein naturnahes Wohngefühl schafft und den Blick ins Grüne freigibt. Das hochwertige Glasdach vermittelt ein luftiges Raumgefühl und einen besonderen Charme.

Die offene Küche ist funktional gestaltet und verfügt über großzügige Arbeitsflächen, hochwertige Einbauschränke und zeitlose Armaturen. Praktische Durchreiche und geschickte Regalelemente bieten zusätzlichen Stauraum. Zwei große Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und einen schönen Ausblick auf den Garten.

Im Obergeschoss befindet sich ein modernes Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche, Badewanne, Waschtisch mit Steinplatte und Handtuchheizkörper, teilweise in Marmoroptik gestaltet. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Ausstattung gehört auch ein praktisches Split-Level-Konzept, das Wohn- und Aufenthaltsbereiche offen, aber klar strukturiert miteinander verbindet. Der

**Eingangsbereich ist großzügig geschnitten und mit einem überdachten Vorplatz gestaltet, der sowohl Funktionalität als auch einen freundlichen Empfang gewährleistet.**

**Für Fahrzeuge stehen eine großzügige Doppelgarage sowie Außenstellplätze auf gepflasterter Fläche zur Verfügung.**

**Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine Kombination aus anspruchsvoller Architektur, gepflegtem Garten sowie moderner Haustechnik. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage macht das Angebot besonders attraktiv. Wer Wert auf ein komfortables Zuhause legt, findet hier beste Voraussetzungen zur Realisierung individueller Wohnwünsche. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.**

**CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.**

## Tout sur l'emplacement

Buchholz in der Nordheide besticht als lebendige Mittelstadt mit rund 41.000 Einwohnern, die durch ihre Nähe zu Hamburg und ihr stetiges Wachstum eine besonders familienfreundliche Atmosphäre schafft. Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von einer sicheren Umgebung, vielfältigen Bildungsangeboten und einer hervorragenden Gesundheitsversorgung geprägt ist. Berufspendler und Familien mit mittlerem bis hohem Einkommen schätzen die ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, die Buchholz zu einem begehrten Lebensmittelpunkt macht.

Die familienorientierte Stadtplanung und das nachhaltige Wachstum unterstreichen den zukunftsweisenden Charakter von Buchholz. Hier finden Familien nicht nur ein sicheres Umfeld, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, die durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bereichert wird. Die ruhigen Wohngebiete laden zum entspannten Aufwachen der Kinder ein, während gleichzeitig die Nähe zu Hamburg vielfältige berufliche Perspektiven eröffnet.

Für Familien bietet Buchholz eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung: Von Kindergärten und Krippen, wie dem Kindergarten Kinderzeit in etwa 10 Minuten zu Fuß, bis hin zu Grundschulen wie der Grundschule Steinbeck, die in nur 9 Minuten erreichbar ist. Auch weiterführende Schulen, darunter das Gymnasium am Kattenberge, sind bequem in rund 17 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Gesundheitsversorgung ist mit Fachärzten, Kinderärzten und dem Krankenhaus Buchholz in der Nordheide, das in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend aufgestellt. Apotheken, wie die Sonnen-Apotheke, ergänzen das Angebot und gewährleisten schnelle Hilfe im Alltag.

Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Spielplätze in unmittelbarer Nähe (nur etwa 4 Minuten zu Fuß) sowie Sportmöglichkeiten, etwa in der Sporthalle der Grundschule Steinbeck (ca. 10 Minuten zu Fuß), ideal ergänzt. Naturliebhaber und Familien schätzen die grünen Oasen wie den Stadtpark, der in etwa 17 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und den Rathauspark, der zum entspannten Verweilen einlädt. Für kulturelle und unterhaltsame Momente sorgen das Movieplexx Delhi Center und die Empore, die beide in rund 20 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Hoheluftweg und Heimgartenstraße, jeweils in etwa 5 Minuten zu Fuß, sowie den Bahnhof Buchholz (Nordheide) in 22 Minuten Fußweg gewährleistet, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

**Buchholz in der Nordheide bietet damit für Familien ein rundum durchdachtes und sicheres Lebensumfeld, das durch seine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote und eine herzliche Gemeinschaft überzeugt – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.**

**CODE DU BIEN: 26095008 - 21244 Buchholz i.d.N.**

## 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)**