

Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Frisch modernisiertes Zuhause mit Sonnenplätzen

CODE DU BIEN: 26095013



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 825 m²

CODE DU BIEN: 26095013 - 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: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26095013
Surface habitable	ca. 164 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	113.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



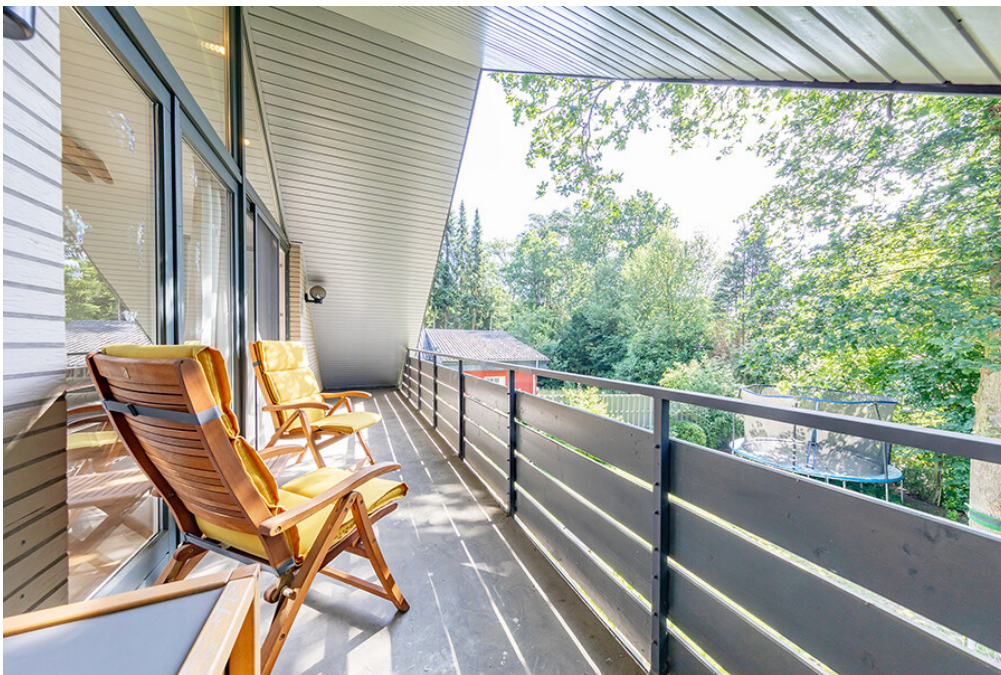
CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

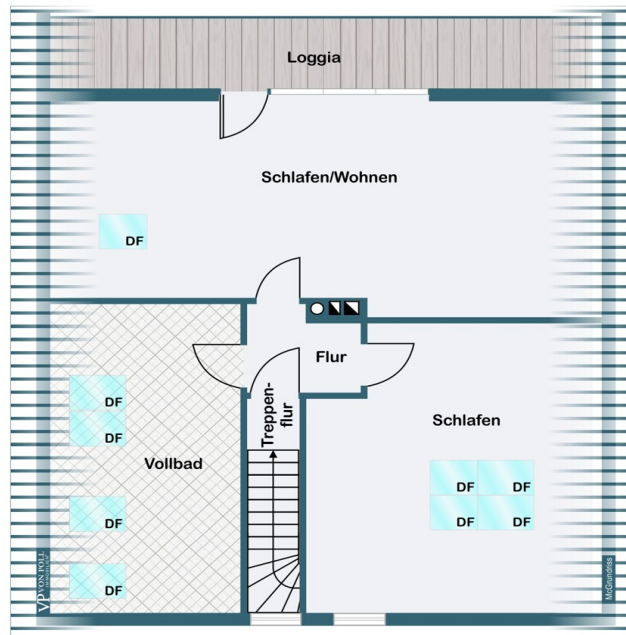
La propriété



CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Plans d'étage





CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Une première impression

Ein Haus mit ruhigem Selbstbewusstsein: gebaut 1980, jüngst modernisiert und auf einem Grundstück von ca. 825 m² so positioniert, dass Wohnen hier nicht bei der Haustür endet. Der Garten gibt dem Ensemble Luft, Abstand und eine gelassene Großzügigkeit, die man im Alltag sofort spürt. Mit ca. 164 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und der Anlage als Zweifamilienhaus verbindet das Gebäude private Rückzugsbereiche mit einem offenen, familienfreundlichen Grundgefühl.

Innen zeigt sich das Haus geordnet, hell und angenehm unaufgeregt. Vier Schlafzimmer schaffen Platz für unterschiedliche Lebensphasen, für Ruhe, Arbeit, Gäste oder das Heranwachsen einer Familie. Zwei Badezimmer entlasten den Morgen und geben dem Wohnen eine Selbstverständlichkeit, die nicht laut auftreten muss. Die Ausstattung bleibt solide und klar, die Modernisierungen verleihen dem Haus einen frischen, gepflegten Eindruck.

Besonders wohltuend ist der Wechsel zwischen Innen und Außen. Eine Loggia und Terrassenbereiche erweitern den Wohnraum in den Garten hinein und schaffen Plätze für die kleinen Routinen des Tages: der erste Kaffee im Freien, ein ruhiger Nachmittag mit Blick ins Grün, ein langer Abend, wenn das Haus nach und nach leiser wird. Das Grundstück trägt viel zur Atmosphäre bei. Es wirkt nicht nur wie Fläche, sondern wie ein gewachsener Rahmen für das Leben im Haus, mit Raum zum Durchatmen und genügend Distanz zur Umgebung.

Als Zweifamilienhaus besitzt die Immobilie eine innere Flexibilität, die sich im Alltag als angenehm erweist, ohne den Charakter eines zusammengehörigen Hauses zu verlieren. Die fünf Zimmer bleiben überschaubar, die Wohnfläche ist großzügig, aber nicht überdimensioniert, und die Zentralheizung sorgt für eine verlässliche Versorgung der Räume. Hier steht kein Haus, das sich inszenieren muss. Es überzeugt durch Maß, Pflege und die seltene Mischung aus ruhiger Präsenz, grünem Grundstück und einer Wohnatmosphäre, die sofort vertraut wirkt.

CODE DU BIEN: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Tout sur l'emplacement

Buchholz in der Nordheide präsentiert sich als eine charmante und zugleich moderne Pendlerstadt im Hamburger Metropolraum, die mit ihrem ausgewogenen Altersprofil und stetigem Bevölkerungswachstum besonders Familien und Berufspendler anspricht. Die Stadt überzeugt durch eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an Hamburg über Regionalbahn und Autobahnen. Mit einem vielfältigen Arbeitsmarkt und überdurchschnittlichem Einkommen bietet Buchholz eine stabile wirtschaftliche Basis, die zusammen mit dem ländlichen Flair und urbanen Komfort ein ideales Umfeld für ein harmonisches Familienleben schafft.

Der Stadtteil Holm-Seppensen besticht als besonders familienorientierte und wohlhabende Wohnlage, die durch ihre naturnahe Lage in der Lüneburger Heide und die ruhige, kompakte Siedlungsstruktur ein behagliches Zuhause verspricht. Hier finden Familien ein sicheres Umfeld mit niedriger Kriminalitätsrate und einer ausgewogenen Altersstruktur vor. Die Nähe zu Hamburg und die gute Erreichbarkeit über Straße und Regionalbahn machen Holm-Seppensen zu einem begehrten Wohnort für Pendler, während die familienfreundliche Infrastruktur und die gepflegte Nachbarschaft ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit vermitteln.

In Holm-Seppensen profitieren Familien von einer Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Die Mühlenschule Holm-Seppensen als Grundschule liegt nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, ergänzt durch den Kindergarten Am Schoololt, der in rund 19 Minuten erreichbar ist. Für weiterführende Schulen stehen das Gymnasium am Kattenberge, die Berufsbildenden Schulen Buchholz sowie die Realschule Am Kattenberge zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Praxis Dr. Leschig und die Mühlen-Apotheke, beide in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar, sowie das Krankenhaus Buchholz in der Nordheide gewährleistet. Für die tägliche Versorgung laden der Penny und REWE in einem Umkreis von zehn bis elf Gehminuten ein. Freizeit und Erholung finden Familien am Sportplatz Mühlenschule, der in sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie im nahegelegenen Museumspark Seppensen, der zu entspannten Spaziergängen in der Natur einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle Holm-Seppensen, Tiedemannsweg, in nur vier Gehminuten sowie den Regionalbahnhof Holm-Seppensen hervorragend gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und sicherer, familienfreundlicher Umgebung macht Holm-Seppensen in Buchholz in der Nordheide zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit, Bildung und urbaner Anbindung legen. Hier eröffnet sich

ein zukunftsorientiertes Zuhause, das Raum für gemeinsames Wachstum und glückliche Momente bietet.

CODE DU BIEN: 26095013 - 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