

Hollenstedt

Solides 2-Familienhaus mit Weitblick und Wellness in Hollenstedt

CODE DU BIEN: 26095011



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.849 m²

CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

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

CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26095011
Surface habitable	ca. 209 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 103 m ²
Aménagement	Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.06.2036	Consommation d'énergie	173.43 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

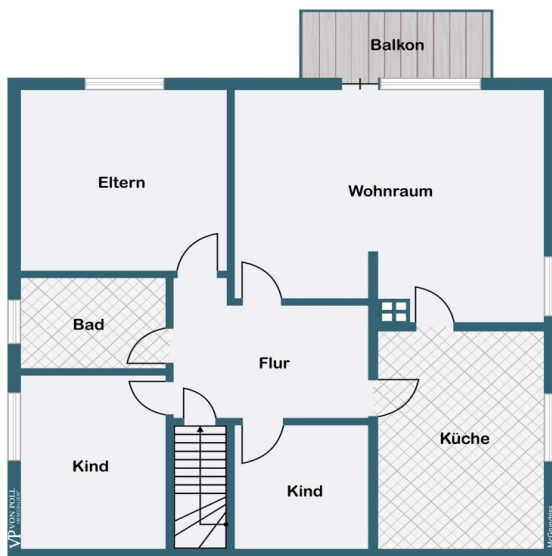
La propriété

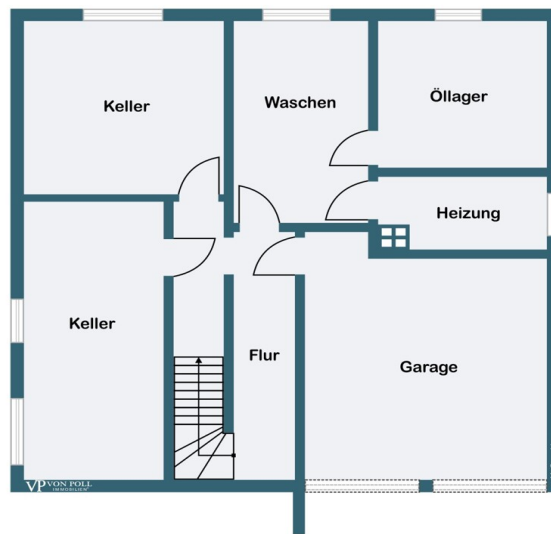


CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

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: 26095011 - 21279 Hollenstedt

Une première impression

Dieses Zweifamilienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten und ca. 200 m² Wohnfläche wurde 1974 in Massivbauweise erstellt und liegt in ruhiger Feldrandlage mit Weitblick.

Im Erdgeschoss betreten Sie über den Eingangsbereich eine großzügige Diele, von der sich die Wohnküche, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, ein Duschbad, ein Abstellraum sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten erschließt. Ein kleines Computerzimmer wurde später von der Küche abgeteilt.

Die Wohneinheit im Dachgeschoss verfügt ebenfalls über eine großzügige Diele, eine Wohnküche, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, Vollbad, Abstellraum und ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon.

Beide Wohneinheiten sind stark renovierungsbedürftig, die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr.

Das Haus ist vollunterkellert mit integrierter Doppelgarage, Heizungs- und Öltankraum, Waschküche, Hobbyraum mit Solarium und ein Fitnessraum mit Sauna.

Auf dem ca. 1.850 m² großem Grundstück befindet sich ein zusätzlicher Carport, 2 Geräteschuppen, ein Blockhaus mit Whirlpool sowie ein weiterer Stellplatz für ein Wohnmobil.

Der Garten ist eine Wohlfühloase mit kleinem Teich, Kunststoffpool mit Aussendusche und Blick auf Felder und Wiesen.

Diese Immobilie birgt viel Potential für ein 2-Generationshaus oder eine Großfamilie.

In der Preisfindung wurde der Sanierungsstau berücksichtigt, sodaß wenig Verhandlungsspielraum besteht. Wir bitten dieses bei Anfragen/ Interesse zu berücksichtigen

CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

Détails des commodités

- Ölheizung Buderus von 2019
- vollbiologische Kläranlage von 2012
- gedämmtes Dach und Spitzboden
- Glasfaseranschluss von ewe
- Sauna von 2019, Solarium
- Blockhaus mit Whirlpool
- teilweise manuelle Rolläden
- getrennte, neue Elektrikzähler
- Speckstein Kaminofen im EG von 2011 zur zusätzlichen Beheizung

CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Ortsteil Ochtmannsbruch der Gemeinde Hollenstedt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

Ochtmannsbruch bietet ein besonders ruhiges, fast dörfliches Wohngefühl, kombiniert mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur von Hollenstedt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung im Ortskern von Hollenstedt und sind bequem erreichbar.

Die Lage überzeugt zudem durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A1 sind Hamburg, Buchholz in der Nordheide sowie Bremen zügig erreichbar, was den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Die Gemeinde Hollenstedt mit ca. 3.500 Einwohnern liegt im niedersächsischen Landkreis Harburg. Hollenstedt begeistert durch die reizvolle Landschaft. Im Ort haben sich seit Jahren Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und gute Restaurants etabliert. Es gibt eine Grundschule, eine IGS (integrierte Gesamtschule) und Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich in Tostedt und Neu Wulmstorf. Ein Anrufsammeltaxi (AST) und Buslinien verbinden die Samtgemeinde Hollenstedt mit Buxtehude, Neu Wulmstorf und Buchholz i. d. N.. In Buxtehude und Neu Wulmstorf gibt es einen S-Bahn Anschluss nach Hamburg und Stade. In der näheren Umgebung finden Sie ein reichhaltiges Freizeitangebot wie Reiterhöfe, Schwimmbad, Tennis- und Golfplätze. Die Hansestadt Hamburg und weitere Ziele sind über die A 1, mit Zubringer zur A 261 und die A 7, schnell zu erreichen.

Die umliegende Wald- und Feldlandschaft lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig genießt man hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – fernab vom städtischen Trubel, aber dennoch gut angebunden.

Eine Lage, die Naturverbundenheit, Ruhe und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.

CODE DU BIEN: 26095011 - 21279 Hollenstedt

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