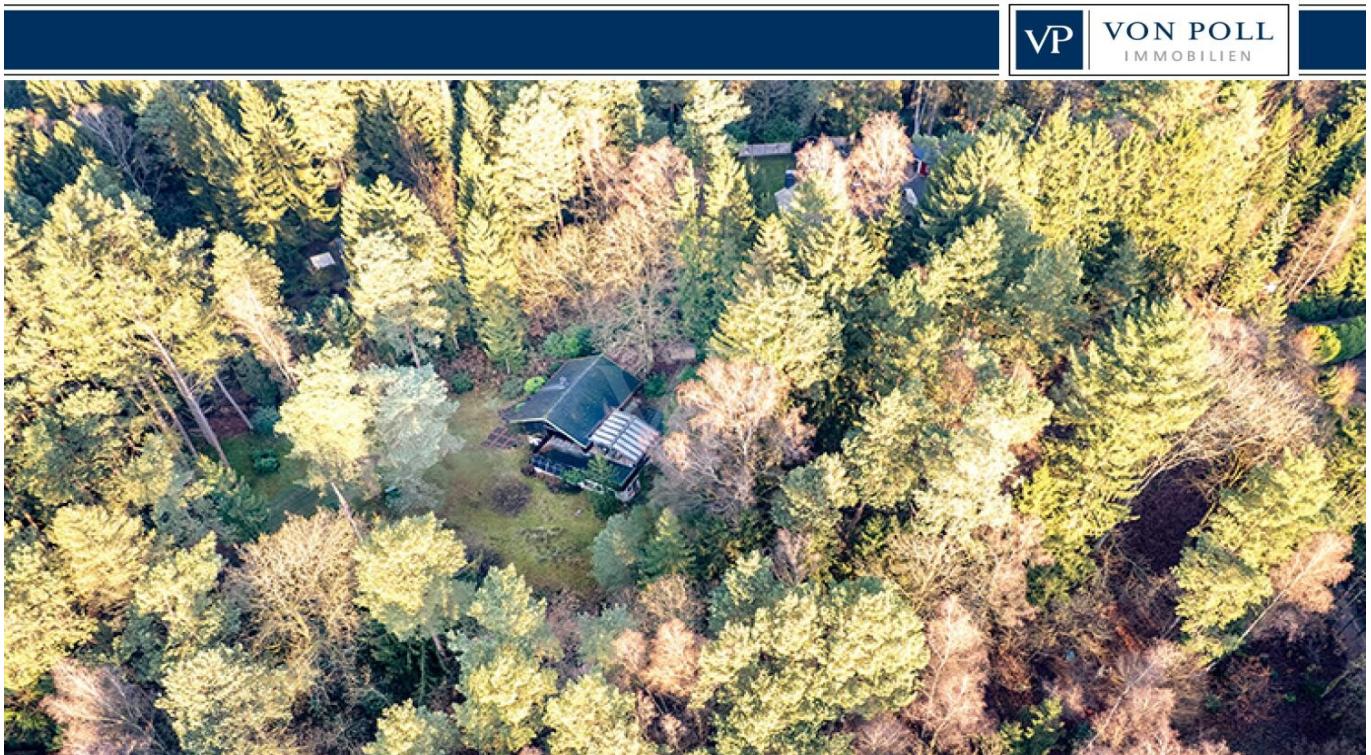


Handeloh / Höckel

## Raum für Visionen – Ihr Zuhause im Grünen

**VP azonosító: 25095039**



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

**VÉTELÁR: 539.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 6.275 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Áttekintés

VP azonosító	25095039
Hasznos lakótér	ca. 155 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	539.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1989
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 85 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

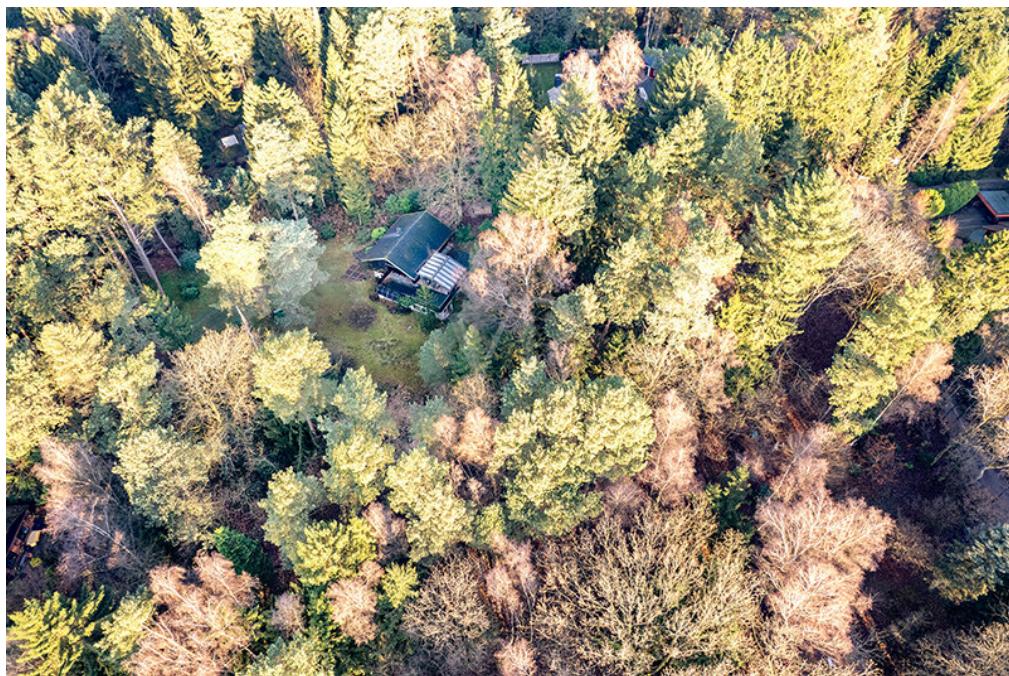
VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	276.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.10.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Az ingatlan



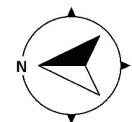
VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

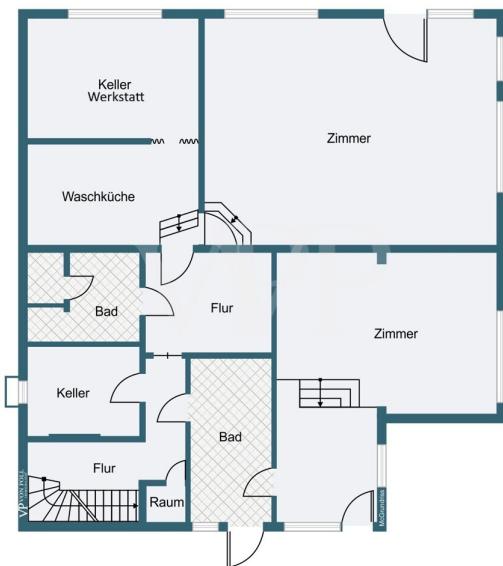
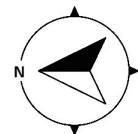
## Az ingatlan



VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**VP azonosító: 25095039 - 21256 Handeloh / Höckel**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz  
Tel.: +49 4181 - 99 849 0  
E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével*

---

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