

Hollenstedt

# Solides 2-Familienhaus mit Weitblick und Wellness in Hollenstedt

VP azonosító: 26095011



VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.849 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Áttekintés

VP azonosító	26095011
Hasznos lakótér	ca. 209 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	420.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 103 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>08.06.2036</b>	Teljes energiaigény	<b>173.43 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>F</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>2019</b>

VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Az ingatlan



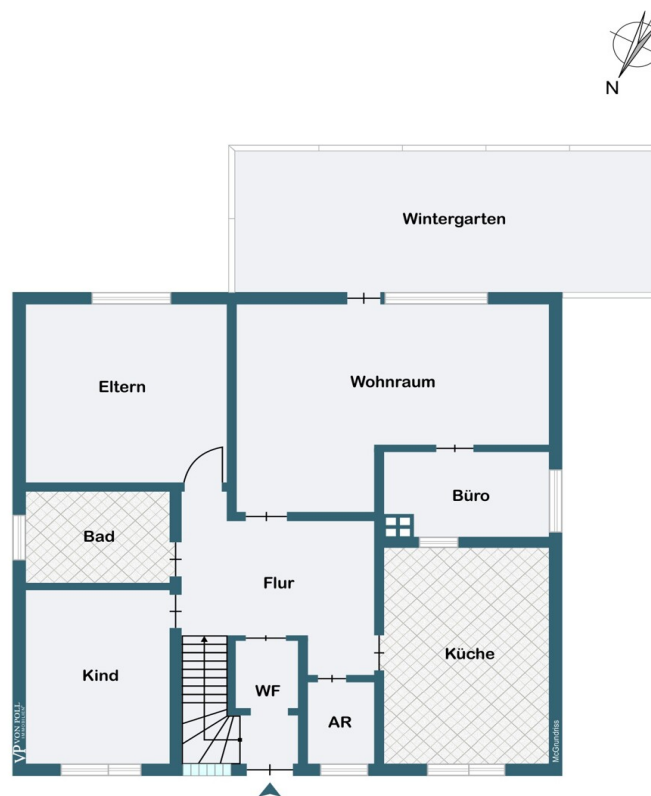
VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

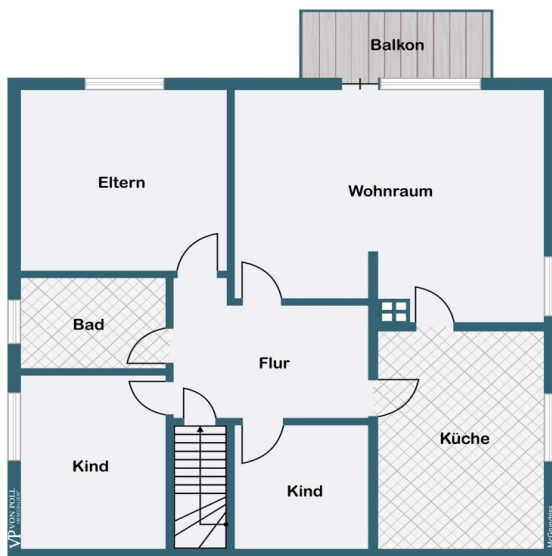
## Az ingatlan

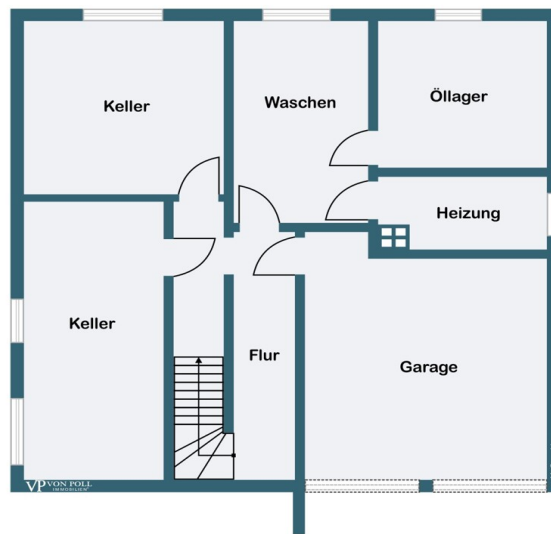


VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt**

## **Az also benyomás**

Dieses Zweifamilienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten und ca. 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 26095011 - 21279 Hollenstedt**

## **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**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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