

Buchholz - Holm-Seppensen

Wohnen auf zwei Ebenen in gesuchter Lage

VP azonosító: 26095014



www.von-poll.de

VÉTELÁR: 487.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.037 m²

VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

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

VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Áttekintés

VP azonosító	26095014
Hasznos lakótér	ca. 137 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	487.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

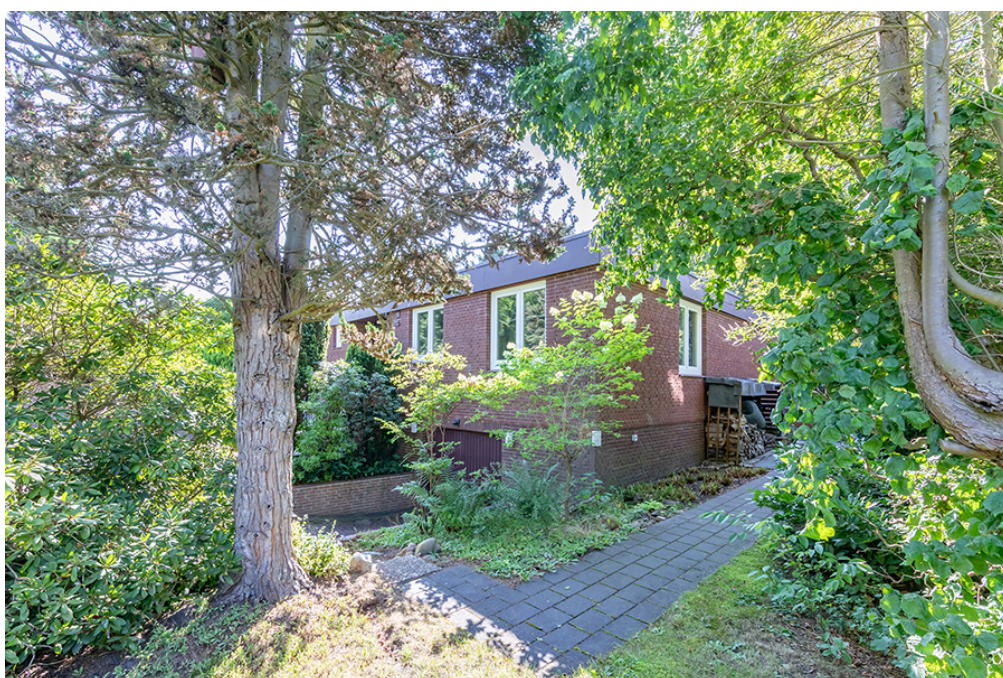
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.02.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	206.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

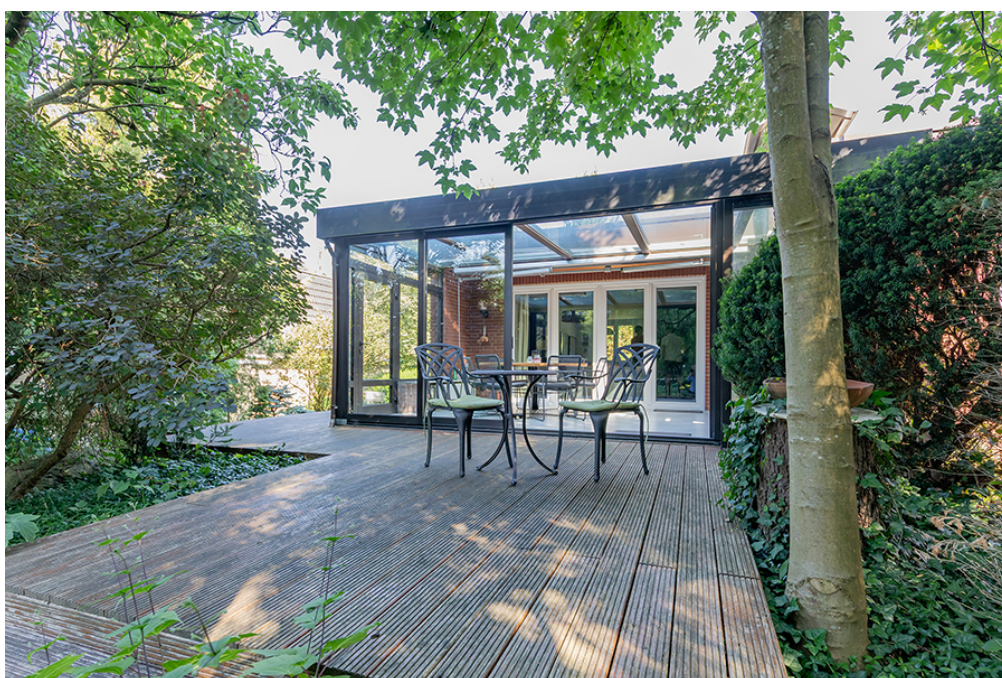
VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



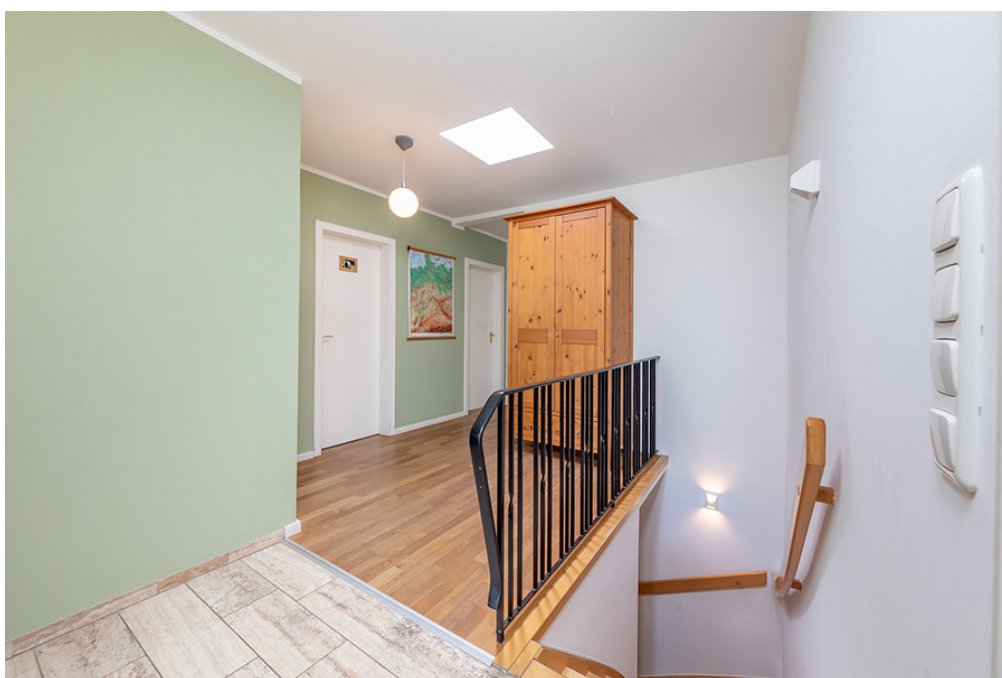
VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

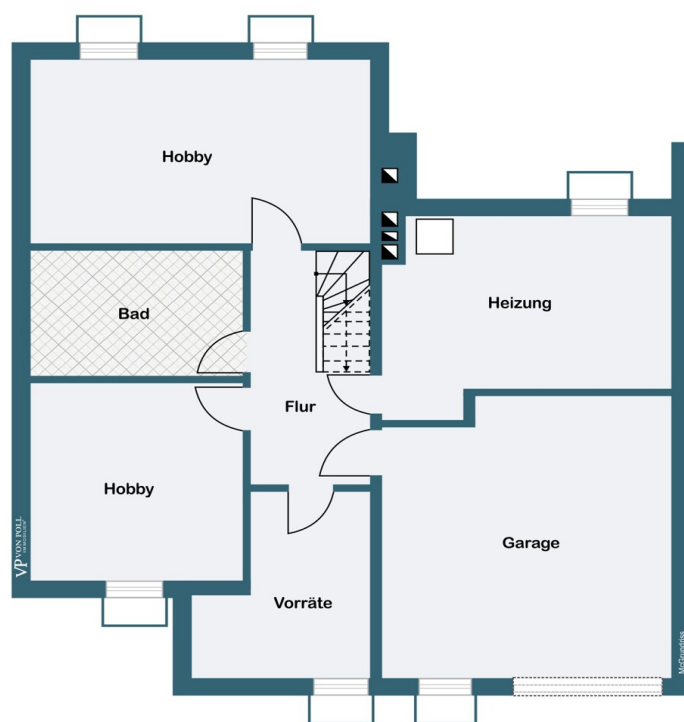
Az ingatlan



VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Az also benyomás

Zurückhaltend eingebettet in ein grünes, gewachsenes Grundstück, wirkt diese Doppelhaushälfte von 1974 angenehm unaufgeregt und privat. Rund 137 m² Wohnfläche verteilen sich auf vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, und geben dem Haus eine ruhige, gut lesbare Ordnung. Das wohnliche Souterrain beinhaltet auf 45 m² zwei weitere Zimmer und das moderne Wannenbad.

Die Tiefgarage komplettiert neben dem Heizungsraum und einem Vorratskeller den Vollkeller.

Der gepflegte Zustand und die Modernisierung im Jahr 2018 sorgen für eine zeitgemäße Erscheinung.

Schon der Weg zum Eingang führt durch viel Grün, vorbei an altem Baumbestand, dichten Sträuchern und einer rotbraunen Klinkerfassade, die dem Haus eine norddeutsch geerdete Präsenz gibt. Im Eingangsbereich empfängt Sie ein großer, heller Flur mit schönem Steinfußboden. Die Zimmer im Erdgeschoss eignen sich als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsräume und sind mit Eichenparkett ausgestattet.

Das Badezimmer ist als Duschbad angelegt und fügt sich mit sachlicher Ruhe in das Haus ein. Graue Bodenfliesen, kleine Mosaikfliesen an der Installationswand, weiße Sanitärobjekte und ein Oberlicht schaffen einen klaren, hellen Eindruck. Die Zentralheizung versorgt das Haus verlässlich, auch der beheizbare Wintergarten verlängert die Wohnsaison spürbar. Der Wintergarten öffnet sich mit großen Glaselementen zur Terrasse und lässt das Licht gefiltert durch Baumkronen in den Wohnbereich wandern. Davor liegt eine großzügige Holzterrasse, auf der die Dielen unter den Füßen warm wirken und der Blick zwischen Birke, Ahorn, Hecken und Rasenflächen zur Ruhe kommt.

Das Grundstück ist ideal geteilt, umfasst ca. 1.037 m² und ist mehr als ein Rahmen, es prägt den Charakter des Hauses. Zum Süden hin breitet sich ein eingewachsener Garten mit gepflegtem Rasen, alten Bäumen, runden Strauchformen und schützenden Hecken aus. Die Terrasse sitzt dabei nicht exponiert, sondern wie ein geschützter Platz im Grünen, nah am Haus und doch mit deutlichem Abstand zum Alltag. Gerade diese Balance aus Wohnfläche, Gartenmaß und gewachsener Bepflanzung macht den Reiz aus: kein inszenierter Auftritt, sondern ein Haus mit Ruhe, Patina und einem Garten, der zu jeder Tageszeit eine andere Stimmung trägt.

VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

Minden a helyszínról

Buchholz in der Nordheide besticht als lebenswerte Mittelstadt im Hamburger Umland durch seine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen und moderner Infrastruktur. Mit rund 41.000 Einwohnern bietet die Stadt eine stabile, familienfreundliche Atmosphäre, die von einer reifen und verlässlichen Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zur Hansestadt Hamburg, nur etwa 25 Kilometer entfernt, ermöglicht eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und ruhigem Rückzugsort. Die solide Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischer Betreuung und einer sicheren Umgebung macht Buchholz zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die Wert auf Wohnqualität und nachhaltige Wertentwicklung legen.

Der Ortsteil Holm-Seppensen fügt sich harmonisch in dieses Bild ein und überzeugt als ruhiges, vorstädtisches Wohngebiet mit großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern in grüner Umgebung. Hier genießen Familien ein sicheres und behagliches Umfeld, das durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine freundliche Nachbarschaft besticht. Die gute Anbindung an Hamburg über den Bahnhof Buchholz sowie die Nähe zu lokalen Busverbindungen gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität. Holm-Seppensen verbindet ländliche Ruhe mit einer stabilen Infrastruktur und bietet damit den idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Geborgenheit und Lebensqualität suchen.

Die Umgebung von Holm-Seppensen hält für Familien ein vielfältiges Angebot bereit, das den Alltag bereichert und die Entwicklung der Kinder optimal unterstützt. Kindergärten wie der „Kindergarten Am Schoololt“ sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während die Grundschule „Mühlenschule Holm-Seppensen“ in etwa 13 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Für weiterführende Schulen stehen in Buchholz renommierte Einrichtungen wie das Gymnasium am Kattenberge zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist mit der nahegelegenen Mühlen-Apotheke in neun Minuten Fußweg sowie dem Krankenhaus Buchholz in gut erreichbarer Entfernung gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in rund acht Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine angenehme Nahversorgung. Für entspannte Momente sorgen Cafés und Restaurants wie das „Halong Bay“, das in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Buslinie am Machangelweg, nur zwei Minuten entfernt, verbindet Holm-Seppensen komfortabel mit dem Umland und dem Bahnhof Buchholz.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, präsentiert sich Holm-Seppensen als idealer Wohnort. Die Kombination aus hochwertiger Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer warmherzigen Gemeinschaft schafft eine Umgebung, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich

rundum wohlfühlen können. Hier findet Ihre Familie den perfekten Ort für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

VP azonosító: 26095014 - 21244 Buchholz - Holm-Seppensen

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