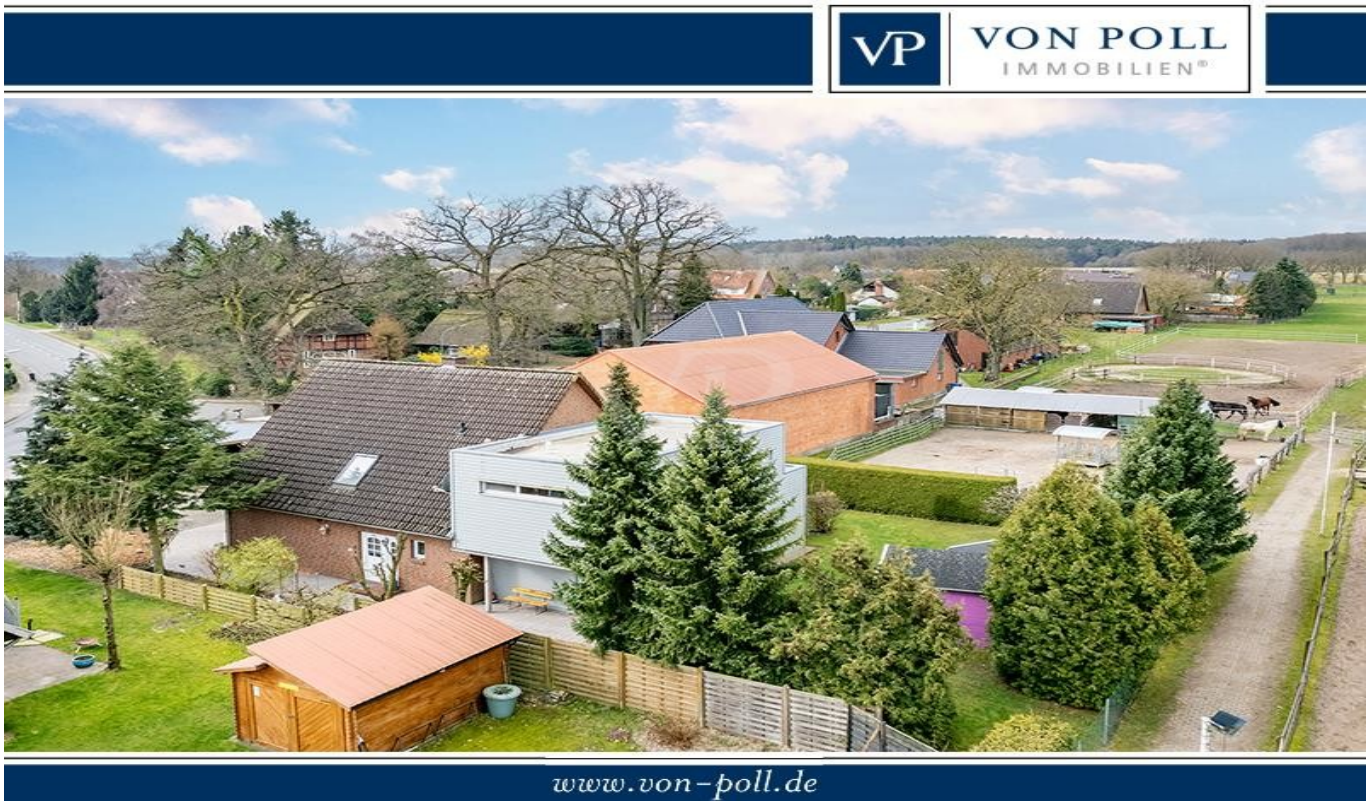
**Toppenstedt**

# Wohnen mit Weitblick

***VP azonosító: 24095008***




**VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 178 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 980 m²**

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24095008 |
| Hasznos lakótér | ca. 178 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 7 |
| Hálószobák | 5 |
| FÜRD?SZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1994 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Beálló |

| | |
|---|---|
| Vételár | 439.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 0 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Padlóf?tés |
| Energiaforrás | GAS |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 02.03.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végs? energiafogyasztás | 91.10 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

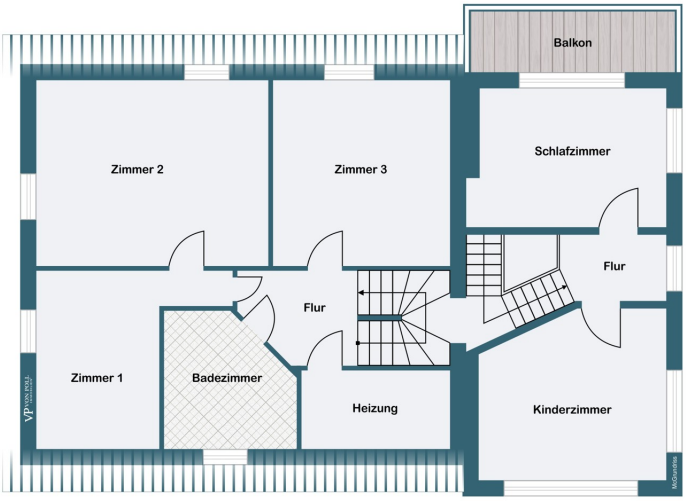
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Alaprajzok




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

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Az els? benyomás

Diese Immobilie wurde 1994 auf einem ca. 980 qm großen Grundstück in Toppenstedt errichtet und 2010 durch einen Anbau mit ökologischer Holzständerbauweise erweitert. Das Haus betritt man über einen großzügigen Flur. Über den Flur erreicht man das helle Wohn- und Esszimmer, welches Zugang zur überdachten Terrasse und den Garten bietet. Ein Ofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme. Von der Küche aus hat man Zugang zu der angrenzenden Vorratskammer, sowie zu dem HWR mit Waschmaschinenanschluss und Zugang in den Hof. Das Gäste-Badezimmer mit Dusche komplettiert das Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet Platz für 3 Schlafzimmer mit einem Durchgangszimmer. Das Vollbad und der Heizraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Über das Treppenhaus gelangt man auf der Zwischenebene in den Anbau. Dieser Durchgang kann auch wieder geschlossen werden um den Anbau als separate Einheit zu nutzen. Im Erdgeschoss des Anbaus gelangt man über einen kleinen Flur in einen Vorraum, welcher momentan mit einer Sauna ausgestattet ist. Die Sauna kann gegen eine Küche getauscht werden, da sämtliche Küchenanschlüsse vorhanden sind. Ein Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse ist ebenfalls vorhanden. Im geplanten Badezimmer sind die Leitungen schon vorbereitet, dient gerade aber als Werkstattraum. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer bietet Zugang zum Balkon. Von hier kann man den Sonnenuntergang mit Weitblick über die Wiesen genießen. Im Saunabereich, im Flur und im Bad des Anbaus ist Fußbodenheizung verlegt. 3 Räume im Anbau haben Lehmwände mit Wandheizung. Zwei Carportstellplätze im Hof und ein Gartenhaus runden dieses Angebot ab. Gern stehen wir für Fragen zur Verfügung.

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Minden a helyszínr?l

Toppenstedt liegt in der Samtgemeinde Salzhausen im Landkreis Harburg. Der Ort hat ca. 2100 Einwohnern und befindet sich am Ostrand der Lüneburger Heide. Toppenstedt liegt etwa 40 Kilometer südlich vom Hamburger Zentrum an der A 7. Die Nähe zur Autobahn und zur Metropole Hamburg macht den Ort gleichfalls interessant für Geschäftsreisende und Familien mit Kindern (alle Schularten sind in den Nachbarorten wie Garstedt und Salzhausen vorhanden). Einen Kindergarten gibt es in Toppenstedt vor Ort. Über den Bahnhof Winsen ist auch eine bequeme P+R Möglichkeit schnell erreichbar. Das Haus liegt im alten Ortskern mit einer geringen Entfernung zur Bushaltestelle mit guter Busanbindung nach Lüneburg und Winsen. Im nahegelegenen Garstedt befindet sich ein großer EDEKA Markt für den täglichen Bedarf. Einen Bäcker finden Sie direkt in Toppenstedt. Entfernung: Toppenstedt – Hamburg – 40 km, Toppenstedt- Hanstedt -12 km, Toppenstedt – Salzhausen – 9 km. Salzhausen ist bekannt und beliebt bei Reitern, als Austragungsort internationaler Turniere. Angrenzend befindet sich ein Pferdehof mit Einstellmöglichkeiten. Naturliebhaber können die Landschaft bei Spaziergängen und Wanderungen erleben. Reiter finden ein ausgedehntes Reitwegenetz vor. Radfahrer freuen sich über das ständig wachsende Radwegenetz und sollte es einmal der Ruhe und des Sports genug sein, lockt die Stadt Lüneburg mit seiner wunderschönen, mittelalterlichen Altstadt (20km).

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**VP azonosító: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andrea Syring

Neue Straße 16  Nordheide
E-Mail: nordheide@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com