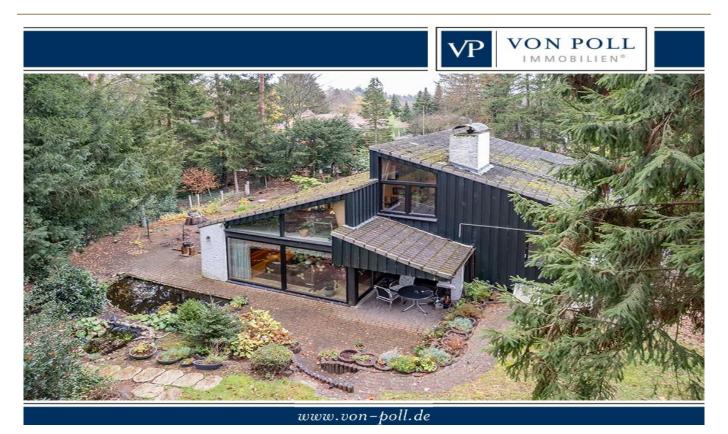


#### Buchholz i.d.N. / Holm-Seppensen

# Split-Level-Architektenhaus in Holm-Seppensen

Codice oggetto: 25095038



PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.653 m<sup>2</sup>



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



#### A colpo d'occhio

Codice oggetto	25095038
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 34 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile



### Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	178.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979











































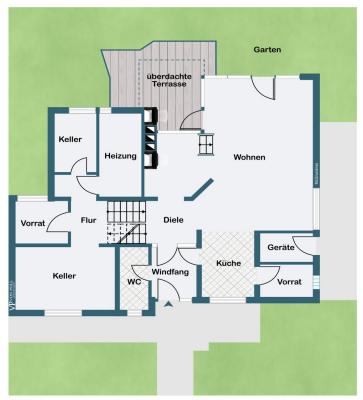








#### **Planimetrie**



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



#### Una prima impressione

Willkommen zu dieser ansprechenden Gelegenheit, ein großzügiges Split-Level-Haus aus dem Baujahr 1979 zu erwerben, das mit einem einzigartigen Raumkonzept punktet und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² und befindet sich auf einem außergewöhnlich großen Grundstück mit einer Fläche von etwa 1.653 m² – eine seltene Dimension, die vielen Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die durchdachte Raumaufteilung auf. Das Split-Level-Design schafft verschiedene Ebenen, die einen harmonischen Übergang zwischen den einzelnen Wohnbereichen ermöglichen und das Wohnerlebnis besonders interessant gestalten. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Innenkamin, der durch große Fensterflächen viel Licht erhält und einen schönen Blick in den weitläufigen Garten eröffnet. Die offene Gestaltung lässt sich vielseitig nutzen und sorgt für ein angenehmes Ambiente zu jeder Tageszeit.

Die insgesamt vier Zimmer des Hauses bieten viel Platz für individuelles Wohnen. Drei gut dimensionierte Schlafzimmer sind prädestiniert für Familien, Paare mit Raumbedarf oder auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Alle Räume sind funktional angeordnet und genießen viel Tageslicht. Das Badezimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und modern ausgestattet. Die integrierte Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für wohlige Temperaturen und trägt zu einem behaglichen Wohngefühl bei.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht dem Baujahrs und bietet die Basis für eine nach eigenen Vorstellungen gestaltete Einrichtung. Zweckmäßige Einbauten und Bodenbeläge sind in allen Zimmern vorhanden. Die Küche ist unmittelbar an den Essbereich angeschlossen und verfügt über ausreichend Platz für eine zeitgemäße Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Grundstücksgröße. Mit etwa 1.653 m² eröffnet das Areal vielfältige Möglichkeiten – sei es für Freizeitgestaltung im Grünen, Anlegen von Beeten oder Spielbereiche für Kinder. Hier bleibt Raum für eigene Ideen und Projekte. Die zweiseitige Ausrichtung des Gartens bietet viele Sonnenstunden und lädt zum Verweilen im Freien ein.



Zum Haus gehören außerdem großzügige Abstellflächen im Keller sowie ein separater Bereich für Waschmaschine und Trockner. Die ruhige Wohnlage bietet Privatsphäre und ist dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs angebunden.

Mit diesem Split-Level-Haus verbinden sich die Vorteile einer großzügigen, durchdacht gestalteten Wohnfläche und eines beeindruckenden Grundstücks zu einer seltenen Gelegenheit in dieser Wohngegend. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



#### Tutto sulla posizione

Buchholz in der Nordheide besticht durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre, die Sicherheit und Lebensqualität harmonisch vereint. Die Nähe zur Metropole Hamburg, verbunden mit exzellenten Verkehrsanbindungen, schafft eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die hochwertige Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Nahversorgung macht die Stadt zu einem begehrten Wohnort für anspruchsvolle Familien, die Wert auf eine nachhaltige und wertstabile Investition legen.

In dieser einladenden Umgebung finden Familien ein vielfältiges Freizeitangebot, das aktive Erholung und gemeinschaftliches Miteinander fördert. Sportliche Aktivitäten sind in unmittelbarer Nähe möglich, etwa auf dem Bolzplatz am Tostedter Weg oder beim Streetbasket, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für entspannte Stunden im Grünen laden der Schmetterlingspark sowie der Richardt-Heuer-Park, jeweils in etwa zwölf bis vierzehn Minuten zu Fuß erreichbar, zum Verweilen und Spielen ein. Kinder finden zudem zahlreiche Spielplätze in fußläufiger Entfernung, die zum gemeinsamen Entdecken und Toben einladen.

Die Bildungslandschaft vor Ort überzeugt mit einer Vielzahl an Kindergärten, wie dem Kindergarten Am Schoolsolt, der nur sechs Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie der Mühlenschule Holm-Seppensen, die in rund 18 Minuten erreichbar ist. Ergänzt wird das Angebot durch spezialisierte Einrichtungen wie die Cicelys Ballettschule, die kreative und sportliche Förderung ermöglicht. Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen nahegelegene Ärzte und Apotheken, darunter psychotherapeutische Praxen und Zahnärzte, die in einem Umkreis von acht bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Mühlen-Apotheke ist ebenfalls nur etwa 14 Minuten entfernt und garantiert schnelle Versorgung.

Auch kulinarisch bietet die Umgebung ein abwechslungsreiches Angebot: Vom gemütlichen Café Honigmond bis hin zu erstklassigen Restaurants wie Halong Bay und Galloway, die alle in einem Umkreis von zehn bis zwölf Minuten zu Fuß liegen, finden Familien hier Orte für genussvolle Momente und geselliges Beisammensein. Für den täglichen Bedarf stehen gut erreichbare Supermärkte wie REWE und Penny zur Verfügung, die in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie Holm-Seppensen, Tostedter Weg in nur sechs Minuten Fußweg und dem Bahnhof Holm-



Seppensen in 15 Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. So sind Schule, Freizeit und Beruf optimal miteinander vereinbar.

Diese Lage in Buchholz in der Nordheide bietet Familien eine harmonische Kombination aus Sicherheit, erstklassiger Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Zukunft gestalten können.

Durch die Autobahnen A1 und A7 oder die Bus- und Bahnverbindungen hat man eine sehr gute Anbindung an die Städte Hamburg, Hannover, Bremen und Lüneburg.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 178.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



#### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andrea Syring

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com