

Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Frisch modernisiertes Zuhause mit Sonnenplätzen

Objektnummer: 26095013



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 825 m²

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Auf einen Blick

Objektnummer	26095013
Wohnfläche	ca. 164 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	113.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



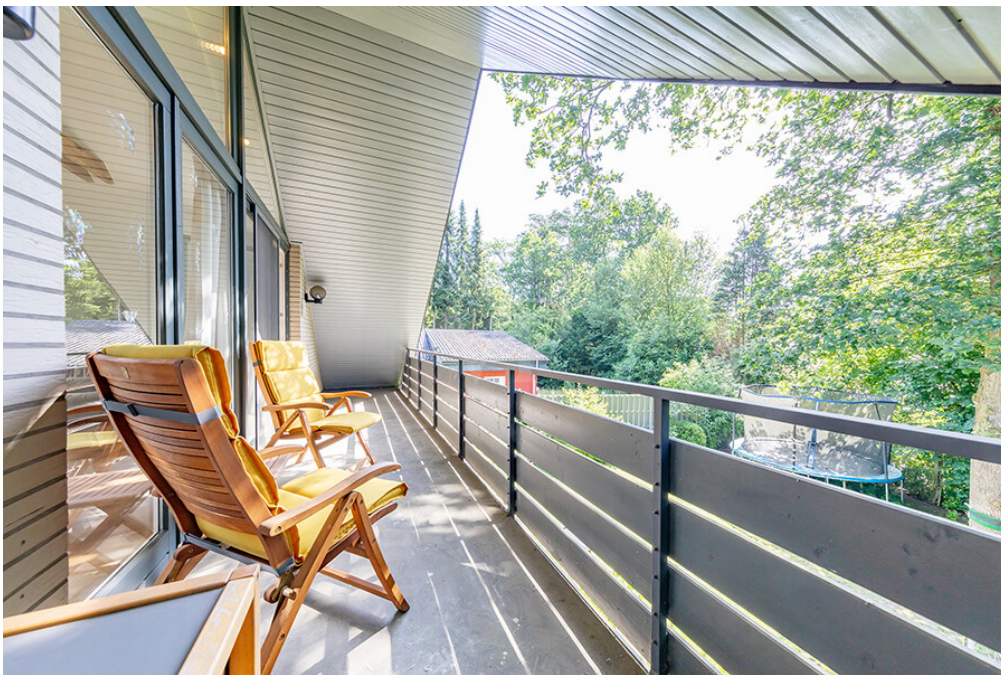
Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Die Immobilie



Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

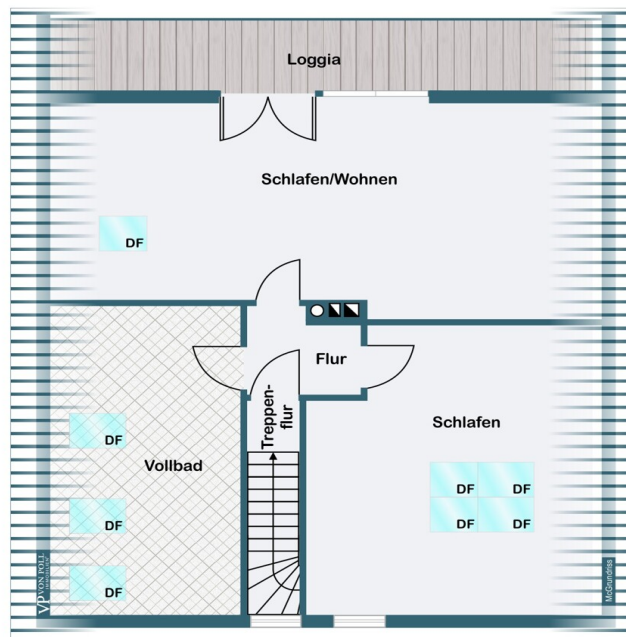
Die Immobilie

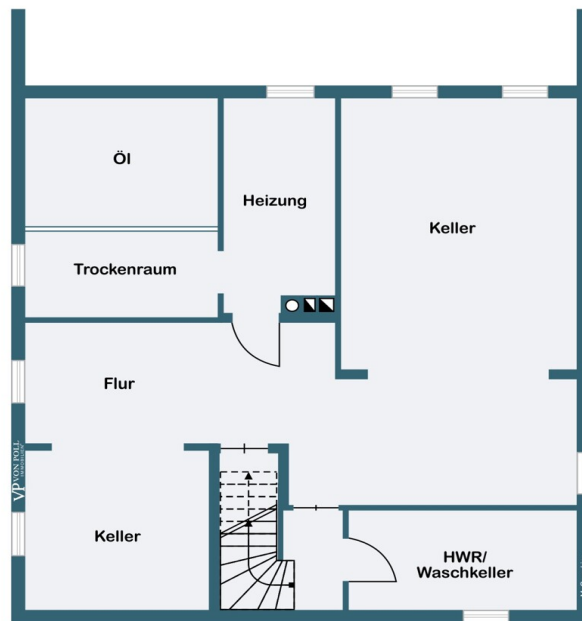


Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit ruhigem Selbstbewusstsein: gebaut 1980, jüngst modernisiert und auf einem Grundstück von ca. 825 m² so positioniert, dass Wohnen hier nicht bei der Haustür endet. Der Garten gibt dem Ensemble Luft, Abstand und eine gelassene Großzügigkeit, die man im Alltag sofort spürt. Mit ca. 164 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und der Anlage als Zweifamilienhaus verbindet das Gebäude private Rückzugsbereiche mit einem offenen, familienfreundlichen Grundgefühl.

Innen zeigt sich das Haus geordnet, hell und angenehm unaufgeregt. Vier Schlafzimmer schaffen Platz für unterschiedliche Lebensphasen, für Ruhe, Arbeit, Gäste oder das Heranwachsen einer Familie. Zwei Badezimmer entlasten den Morgen und geben dem Wohnen eine Selbstverständlichkeit, die nicht laut auftreten muss. Die Ausstattung bleibt solide und klar, die Modernisierungen verleihen dem Haus einen frischen, gepflegten Eindruck.

Besonders wohltuend ist der Wechsel zwischen Innen und Außen. Eine Loggia und Terrassenbereiche erweitern den Wohnraum in den Garten hinein und schaffen Plätze für die kleinen Routinen des Tages: der erste Kaffee im Freien, ein ruhiger Nachmittag mit Blick ins Grün, ein langer Abend, wenn das Haus nach und nach leiser wird. Das Grundstück trägt viel zur Atmosphäre bei. Es wirkt nicht nur wie Fläche, sondern wie ein gewachsener Rahmen für das Leben im Haus, mit Raum zum Durchatmen und genügend Distanz zur Umgebung.

Als Zweifamilienhaus besitzt die Immobilie eine innere Flexibilität, die sich im Alltag als angenehm erweist, ohne den Charakter eines zusammengehörigen Hauses zu verlieren. Die fünf Zimmer bleiben überschaubar, die Wohnfläche ist großzügig, aber nicht überdimensioniert, und die Zentralheizung sorgt für eine verlässliche Versorgung der Räume. Hier steht kein Haus, das sich inszenieren muss. Es überzeugt durch Maß, Pflege und die seltene Mischung aus ruhiger Präsenz, grünem Grundstück und einer Wohnatmosphäre, die sofort vertraut wirkt.

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:

Bad EG (inkl. Fussbodenheizung) 2020

Türen EG 2020

Heizkörper EG und OG 2020

4-fach Velux Kinderzimmer OG 2020

1x Velux Schlafzimmer OG 2020

Wasserzuleitung Haus 2020

Badezimmer OG (inkl. Fussbodenheizung) 2021

Türen OG 2021

Trockenausbau OG (inkl. neuer Dampfsperre) 2021

Küche (inkl. Fussbodenheizung) 2021

3x Velux Bad OG 2021

Heizkassette Kamin 2021

Reinigung und Färbung Dachpfannen 2021

Carport 2021

Regenrinne Haus und Garage 2021

Tür Loggia OG 2022

Dach Garage 2022

Wallbox 2022

Hocheffizienz Heizungspumpe 2022

Heizungsanlage (Wolf) 2023

Dämmung und Ausbau Kriechboden 2023

Fenster Keller 2023

Reparatur Dach 2023

Glasfaser (Internet) 2023

Fenster EG und OG (3-fach Verglasung, RC2-Sicherheit)

2024

Zusätzlicher Aussenzapfhahn Garten 2024

Fliesen Waschkeller 2025

Verschalung Garage 2026

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Alles zum Standort

Buchholz in der Nordheide präsentiert sich als eine charmante und zugleich moderne Pendlerstadt im Hamburger Metropolraum, die mit ihrem ausgewogenen Altersprofil und stetigem Bevölkerungswachstum besonders Familien und Berufspendler anspricht. Die Stadt überzeugt durch eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an Hamburg über Regionalbahn und Autobahnen. Mit einem vielfältigen Arbeitsmarkt und überdurchschnittlichem Einkommen bietet Buchholz eine stabile wirtschaftliche Basis, die zusammen mit dem ländlichen Flair und urbanen Komfort ein ideales Umfeld für ein harmonisches Familienleben schafft.

Der Stadtteil Holm-Seppensen besticht als besonders familienorientierte und wohlhabende Wohnlage, die durch ihre naturnahe Lage in der Lüneburger Heide und die ruhige, kompakte Siedlungsstruktur ein behagliches Zuhause verspricht. Hier finden Familien ein sicheres Umfeld mit niedriger Kriminalitätsrate und einer ausgewogenen Altersstruktur vor. Die Nähe zu Hamburg und die gute Erreichbarkeit über Straße und Regionalbahn machen Holm-Seppensen zu einem begehrten Wohnort für Pendler, während die familienfreundliche Infrastruktur und die gepflegte Nachbarschaft ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit vermitteln.

In Holm-Seppensen profitieren Familien von einer Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Die Mühlenschule Holm-Seppensen als Grundschule liegt nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, ergänzt durch den Kindergarten Am Schoololt, der in rund 19 Minuten erreichbar ist. Für weiterführende Schulen stehen das Gymnasium am Kattenberge, die Berufsbildenden Schulen Buchholz sowie die Realschule Am Kattenberge zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Praxis Dr. Leschig und die Mühlen-Apotheke, beide in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar, sowie das Krankenhaus Buchholz in der Nordheide gewährleistet. Für die tägliche Versorgung laden der Penny und REWE in einem Umkreis von zehn bis elf Gehminuten ein. Freizeit und Erholung finden Familien am Sportplatz Mühlenschule, der in sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie im nahegelegenen Museumspark Seppensen, der zu entspannten Spaziergängen in der Natur einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle Holm-Seppensen, Tiedemannsweg, in nur vier Gehminuten sowie den Regionalbahnhof Holm-Seppensen hervorragend gewährleistet.

Diese harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und sicherer, familienfreundlicher Umgebung macht Holm-Seppensen in Buchholz in der Nordheide zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit, Bildung und urbaner Anbindung legen. Hier eröffnet sich

ein zukunftsorientiertes Zuhause, das Raum für gemeinsames Wachstum und glückliche Momente bietet.

Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: nordheide@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com