

Tosterglope / Ventschau

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Eigenlandgrundstück und zusätzlicher Weidefläche

*Número de propiedad: 26105017*



**PRECIO DE COMPRA: 419.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143,44 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.917 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 26105017                  |
| Superficie habitable | ca. 143,44 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas      |
| Habitaciones         | 4                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1989                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 419.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 42 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada                                       |

Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 07.07.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 95.95 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1989                   |

Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad



Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

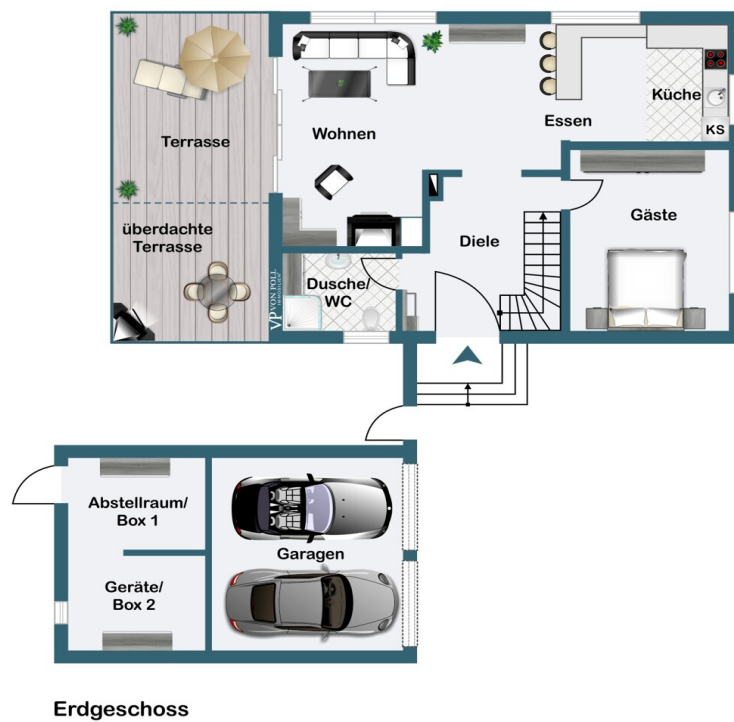
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

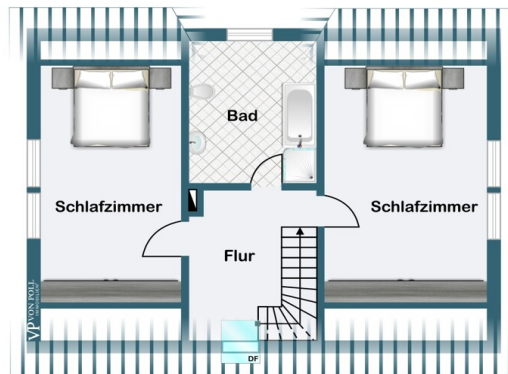
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

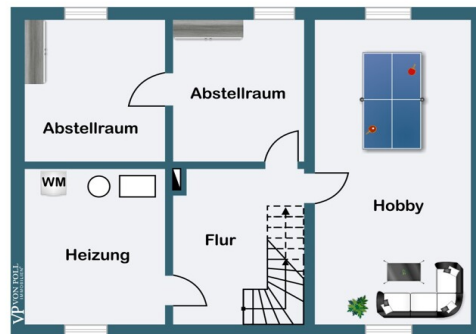
Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau

## Planos de planta





Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau**

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1989 auf einem ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück errichtet und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie eine zusätzliche Weidefläche mit vielseitigem Potenzial.

Die Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt vier gut geschnittene Zimmer.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele. Zur linken Seite befindet sich das Duschbad, während sich rechter Hand ein flexibel nutzbares Zimmer befindet, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignet.

Geradeaus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie die teilweise überdachte Terrasse. Diese ist mit einem Außenkamin ausgestattet und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei gut möblierbare Schlafzimmer sowie ein komfortables Vollbad mit Badewanne und separater Dusche zur Verfügung.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum. Ob als Hobbybereich, Werkstatt oder zur Vorratshaltung. Hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2023. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, an deren Rückseite sich zwei kleine Pferdeboxen befinden. Im liebevoll angelegten Garten wurde zudem im Jahr 2011 ein massives Gartenhaus errichtet, das zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Freizeit und Hobby bietet.

Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 8.400 m<sup>2</sup> große Weidefläche, die über einen eigenen Wirtschaftsweg erreichbar ist. Diese Fläche wurde ehemals zur Pferdehaltung genutzt und ist mit einem kleinen Offenstall bebaut. Die Wasser- und Stromversorgung des Offenstalls ist dauerhaft sichergestellt. Beide Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Versorgungsleitungen und Zähler des Wohnhauses, sodass eine zuverlässige Versorgung

jederzeit gewährleistet ist.

**Diese Immobilie vereint komfortables Wohnen mit naturnahem Leben und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Tierliebhaber oder alle, die sich den Traum vom Wohnen mit großzügigem Grundstück und eigener Weidefläche erfüllen möchten.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.**

**Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau**

## Detalles de los servicios

ca. 2.500 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück

zusätzliche Weidefläche mit ca. 8.400 m<sup>2</sup>

Offenstall inkl. Wasser-und Stromversorgung

2 Garagen

teilweise überdachte Terrasse

Außenkamin

offene Küche

2 Bäder

Innenkamin

Vollkeller

**Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau**

## Todo sobre la ubicación

**Wohnen im Grünen – Stilvolles Einfamilienhaus in naturnaher Lage von Ventschau**

Dieses moderne und äußerst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage am Ortsrand von Ventschau, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Tosterglope. Umgeben von weitläufiger Natur, altem Baumbestand und gepflegten Einfamilienhäusern bietet die Immobilie ein harmonisches Wohnumfeld für alle, die Ruhe, Erholung und ein Leben im Einklang mit der Natur schätzen.

Das Grundstück ist über eine ruhige Anliegerstraße erreichbar und fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein. Die Region verbindet ländliche Idylle mit einer hervorragenden Versorgung durch regionale Anbieter. Ein Hofladen im Ort sowie der biologisch wirtschaftende Landwirtschaftsbetrieb in Tangsehl (ca. 5,3 km entfernt) bieten frische Produkte wie Gemüse, Kartoffeln, Eier, Fleisch und Käse aus eigener Herstellung.

Besondere Ausflugs- und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung sind der Michaelshof Sammatz mit seinen biologischen Gärten und kulturellen Angeboten, der Tante Enso Lebensmittelladen sowie der Bioladen Mühle Daxner mit regionalen und hochwertigen Produkten.

Auch für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Die freie Schule „Der Lernort“ in Nieperfitz ist nur ca. 6,4 km entfernt. Die Elbe und die weitläufigen Wälder der Umgebung laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Die hausärztliche Versorgung ist durch die Praxis in Neu Darchau gewährleistet.

Die ca. 8 Autominuten entfernte Gemeinde Dahlenburg bietet eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Freibad, Ärzten, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Die Hansestadt Lüneburg erreichen Sie in etwa 25 Minuten, den Hamburger Hauptbahnhof in rund einer Stunde. Beide Ziele sind auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

**Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 26105017 - 21371 Tosterglope / Ventschau**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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