

Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Frisch modernisiertes Zuhause mit Sonnenplätzen

Codice oggetto: 26095013



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 825 m²

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26095013
Superficie netta	ca. 164 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	113.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



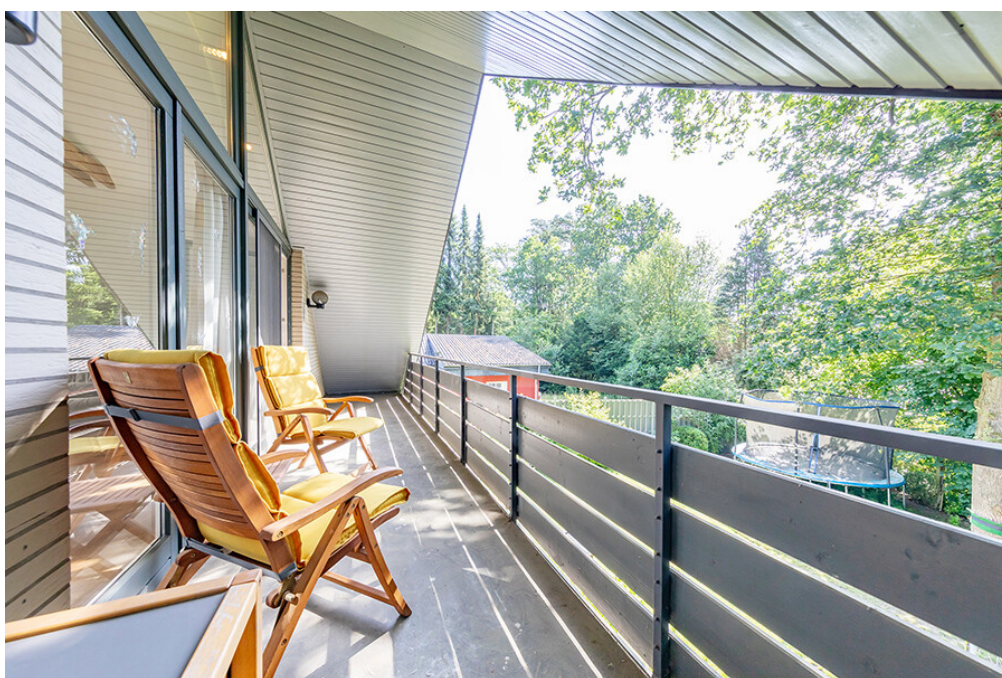
Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

La proprietà



Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

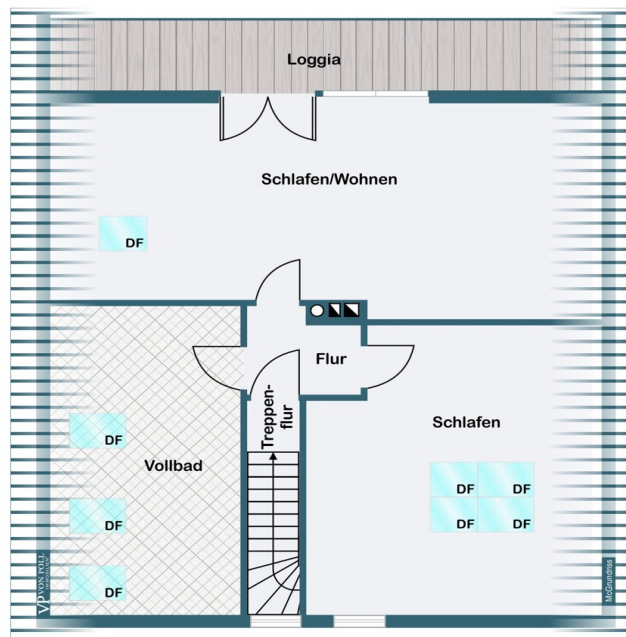
La proprietà

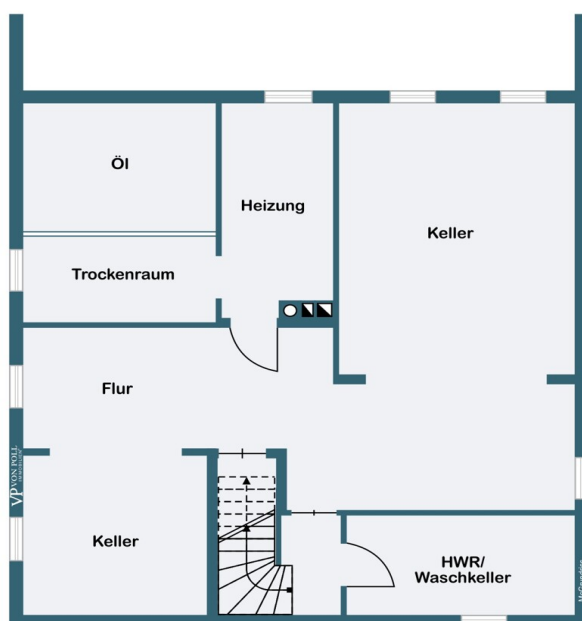


Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Planimetrie







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

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. - Holm-Seppensen

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