



Immobilienexposé
Einziehen und Wohlfühlen - Viebrock
Niedrigenergiehaus auf Waldgrundstück in
Buchholz Nordheide.

Objekt-Nr.:
20082332



Haus zum Kauf

Einziehen und Wohlfühlen - Viebrock Niedrigenergiehaus auf Waldgrundstück in Buchholz Nordheide.

Kaufpreis
599.000 €

 160 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 920 m²
Grundstück (ca.)

 20 m²
Nutzfläche (ca.)

 2006
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	599.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082332

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzmiete (Carport)	0 €
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	3
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	3

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	160 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	20 m ²
	Grundstück (ca.)	920 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	2

	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	R
	Haustiere erlaubt	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	2006
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus der Marke ViebrockHaus wurde 2006 als Niedrigenergiehaus in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von rund ca. 160 m². Hinzu kommt ein kleines Gartenhäuschen, ein offener Einzelcarport sowie ein Brennholzverschlag. Das Haus befindet sich auf einem idyllischen Grundstück in ruhiger Waldrandlage und liegt doch ideal nahe des Zentrums der Stadt Buchholz i. d. Nordheide. Die charmante Immobilie ist gepflegt und technisch auf einem guten Stand. Die moderne und großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss sind Wohn- und Esszimmer (geschmackvoller Kaminofen vorhanden) sowie Küche offen miteinander verbunden, was zu einer angenehmen Lichtdurchflutung beiträgt. Hinzu

kommen Hauswirtschaftsraum und ein schönes Gäste-WC mit Dusche. Das großzügige Erdgeschoss verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 90 qm. Im Eingangsbereich befindet sich ein geschlossener Flur, von dem aus man über eine schöne Treppe in das großzügige Obergeschoss gelangt (ca. 70 qm). Hier befinden sich 3,5 Dachgeschoss-Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und separater Badewanne. Auch hier bestechen die Räumlichkeiten durch eine angenehme Lichtdurchflutung. Der Dachboden, welcher über eine ausklappbare Dachbodentreppe zugänglich ist, bietet weiteres Ausbaupotential.

Der idyllische Garten des Hauses lädt zum Verweilen ein - Highlight ist zudem die großzügige Holzterrasse auf der Gartenseite des Hauses, welche sowohl von der Küche aus, als auch vom Esszimmerbereich begehbar ist - ein Haus zum Einziehen und Wohlfühlen.

Ausstattung

Rund 160 m² (Wohnfläche) großes Viebrockhaus, errichtet in massiver Bauweise. Energiesparhaus, Baujahr 2006.

Kunststofffensterrahmen mit 2-fach Verglasung und Wärmeschutzbeschichtung.

Waldgrundstück am Ende einer Sackgassenstraße

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

Esszimmer

Küche (offen miteinander verbunden)

Flur

Treppenaufgang

Hauswirtschaftsraum

Gäste-WC mit Dusche

Dachgeschoss

3,5 Zimmer

Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne.

Dachboden vorhanden

Besondere Details:

Fußböden sind grundsätzlich mit Holz-Laminat ausgelegt

Flur (Fliesen).

Schöner Kaminofen zwischen Wohn- und Esszimmer

Fußbodenheizung im Badezimmer im OG (zusätzliche Rücklauferwärmung).

Internet: Glasfaser liegt an der Straße. Versorger hat bereits Anschluss angekündigt.

Großzügige Holz-Außenterrasse (zugänglich über Küche und Esszimmer)

Carport

Lage

Das angebotene Haus befindet sich am Ende einer von Anliegerverkehr geprägten Sackgassenstraße, direkt am Waldrand, auf einem idyllischen Grundstück in Holm-Seppensen, dem einwohnerreichsten und sehr begehrten Teil der Stadt Buchholz in der Nordheide im Landkreis Harburg, nördlichen der Lüneburger Heide. Von hier aus kann man sich fußläufig (ca. 10 Minuten) zum Büsenbachtal aufmachen, einem beliebten Ausflugsziel mit abwechslungsreicher Heidelandschaft und vielen Sehenswürdigkeiten. Ebenfalls fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar (ca. 10 Minuten) ist der Bahnhof der kleinen Regionalbahn (im HVV Hamburger Verkehrsverbund), von wo aus Sie Anschluss in alle Himmelsrichtungen haben. Übrigens: Die Regionalbahn (2 Wagen) ist sehr kurz, sehr leise und fährt jeweils nur in eine Richtung. Keine nennenswerte Lärmbelästigung!

Der Ortsteil Holm-Seppensen ist geprägt von hoher Lebensqualität und einem überdurchschnittlich hohen Freizeitangebot. Wanderer, Reiter, Radfahrer, Golfer, Tennisspieler, Schwimmer, Paddler etc. kommen hier voll auf ihre Kosten. Neben einer guten

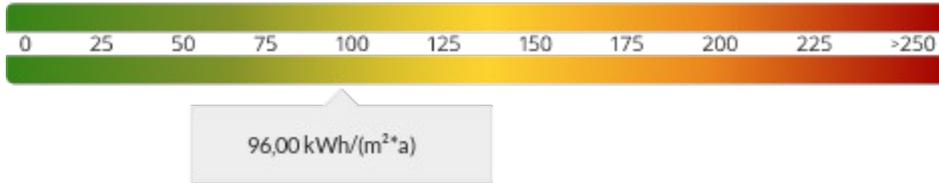
Verkehrsanbindung Richtung Hamburg, Bremen und Hannover, bietet die Umgebung besonders Familien alles was das Herz begehrt. Mehrere Kitas und Schulen sind ebenso vorhanden, wie Gastronomie und Hotellerie sowie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und ein modernes Krankenhaus. Vieles davon ist vom Haus aus fußläufig erreichbar. Eine niedrige Arbeitslosigkeit und eine gute Sozialstruktur runden das Bild ab.

Sonstiges

Sehr gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie. Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet. Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft auch eine sehr persönliche Angelegenheit ist, Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle. Rufen Sie uns an, vereinbaren einen Termin mit uns oder senden uns eine E-Mail. Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Energieverbrauchsausweis



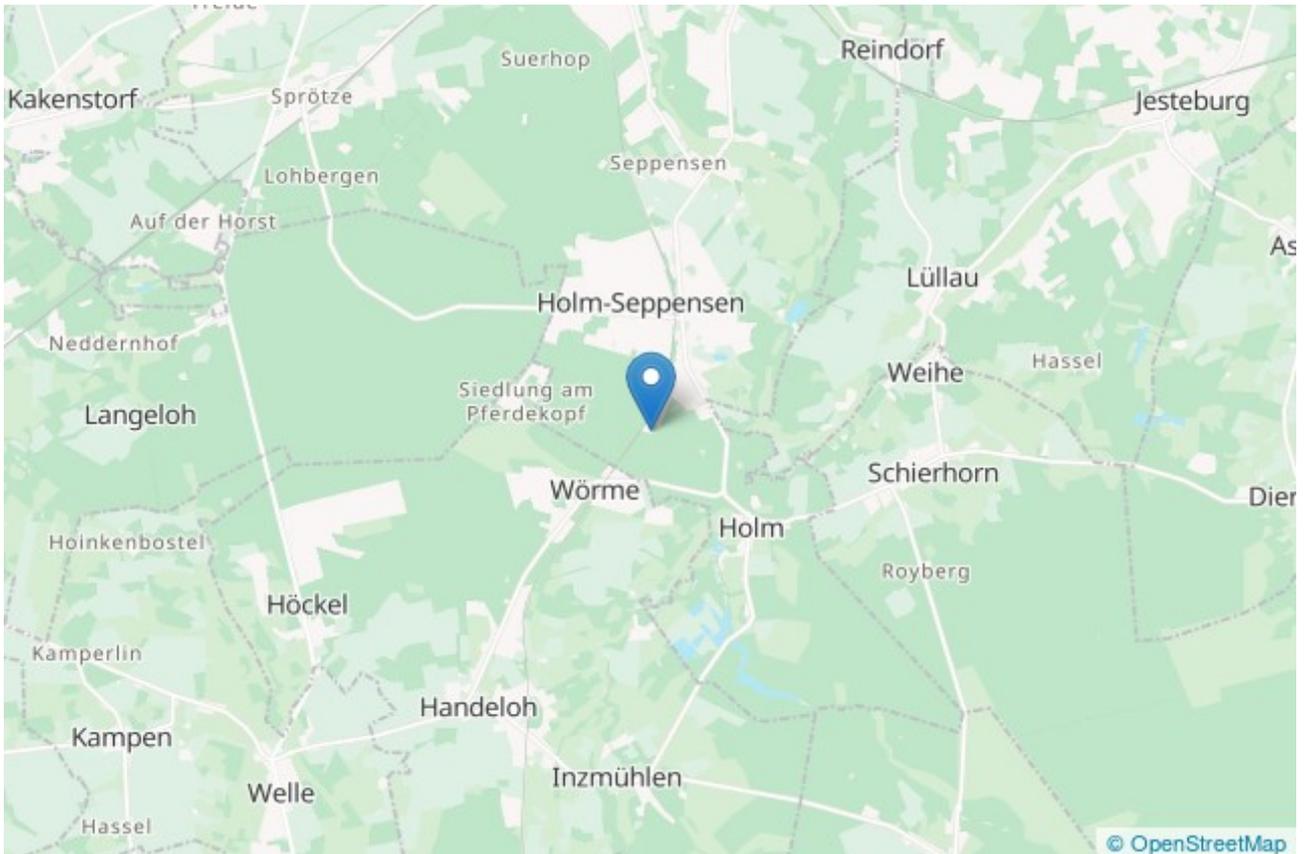
Endenergieverbrauch	96 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	02.11.2032

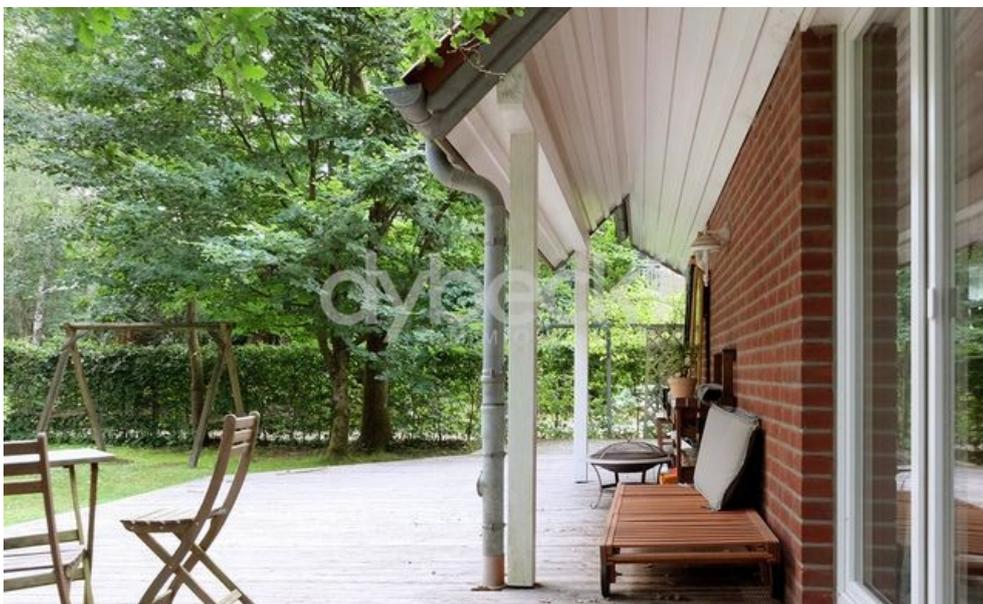
Ihr Ansprechpartner

Name	Jens Warning
Telefon	0162-4086746
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck-immobilien.com

Lage und Umgebung

21244 Holm-Seppensen - Landkreis Harburg





Veranda



Haustür



Eingangsbereich



Ansicht von Zufahrt



Eingangsbereich



Grüne Idylle



Giebel



Sonniges Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Übergang



Kaminofen



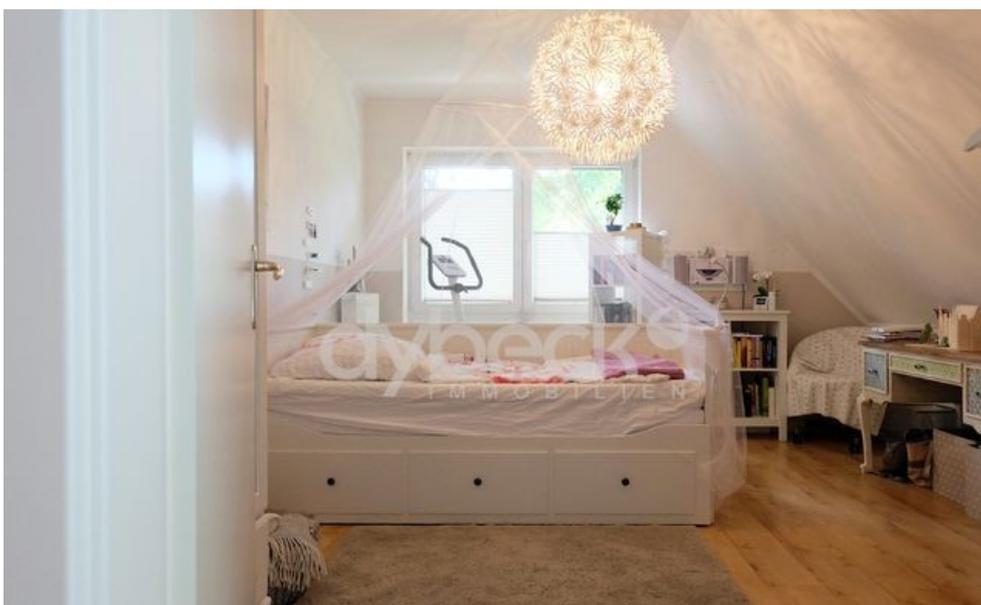
Flur



Treppe



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer1 OG



Kinderzimmer 2 OG



Badezimmer OG

