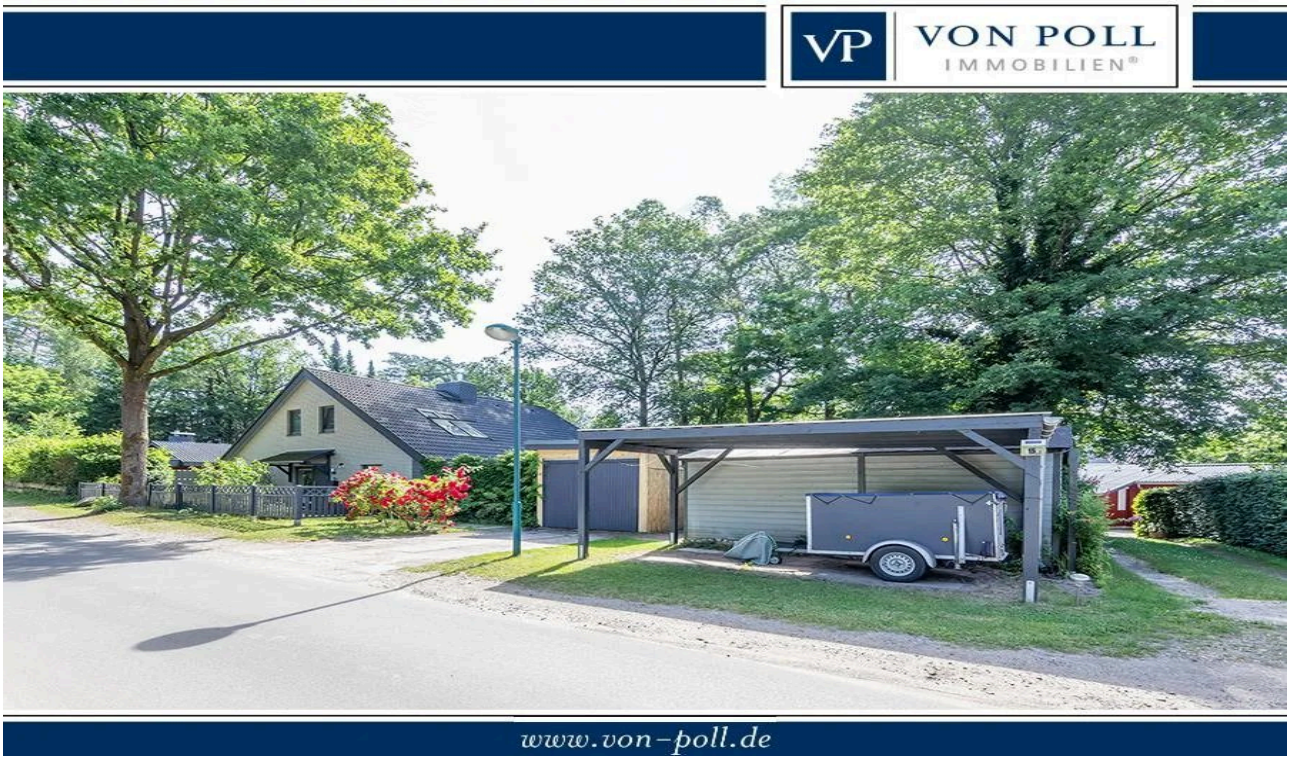
Buchholz i.d.N. – Holm-Seppensen

Modernes Zuhause !

Objektnummer: 26095013



KAUFPREIS: 598.000 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 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,10 % (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	Endenergie-verbrauch	113.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	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

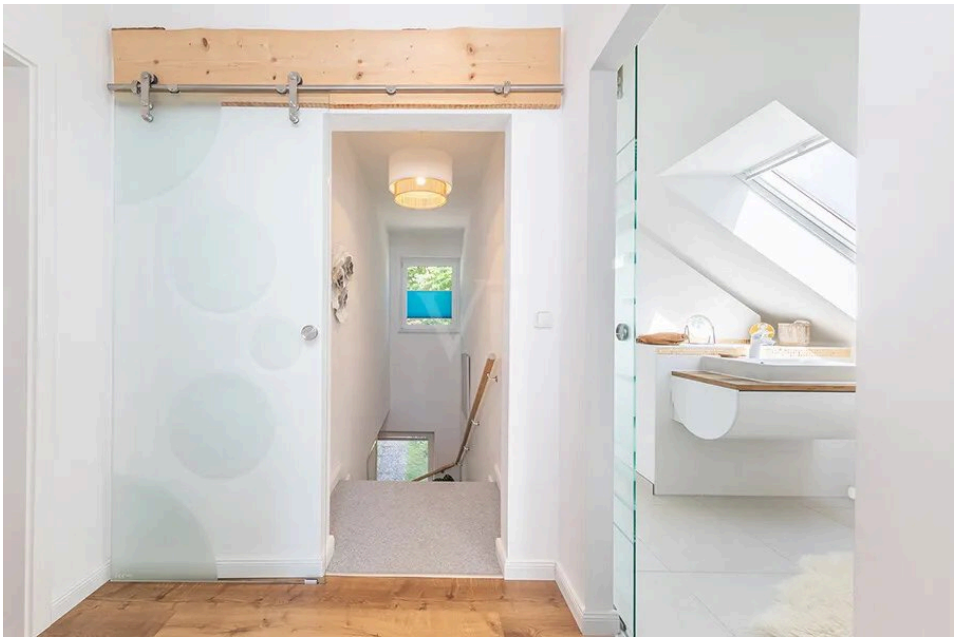
Die Immobilie





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

Die Immobilie





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

Die Immobilie

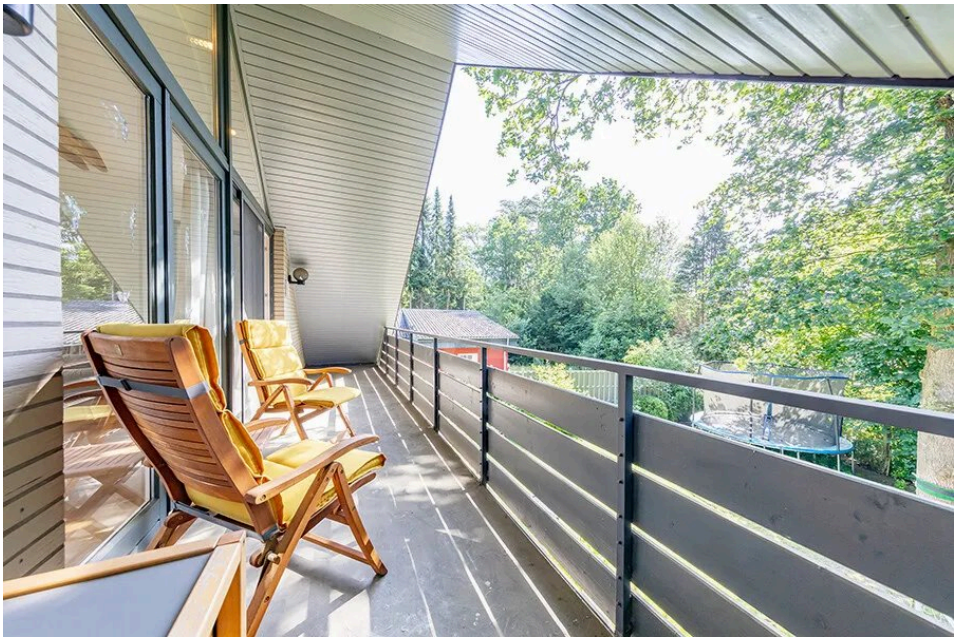




Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. – Holm-Seppensen

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

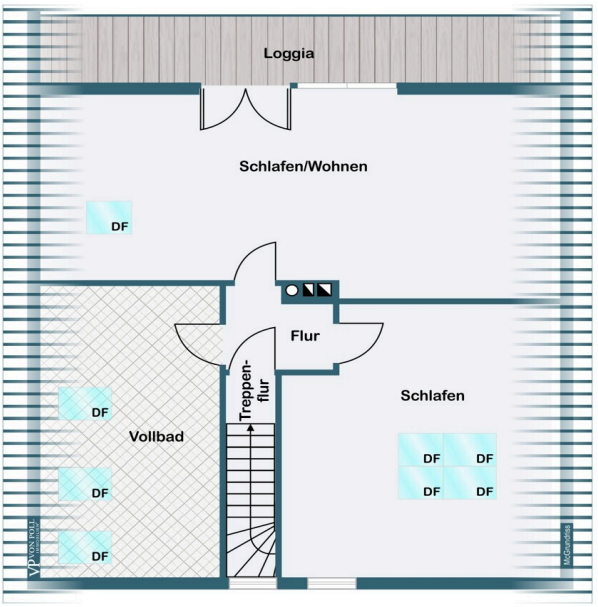
Die Immobilie

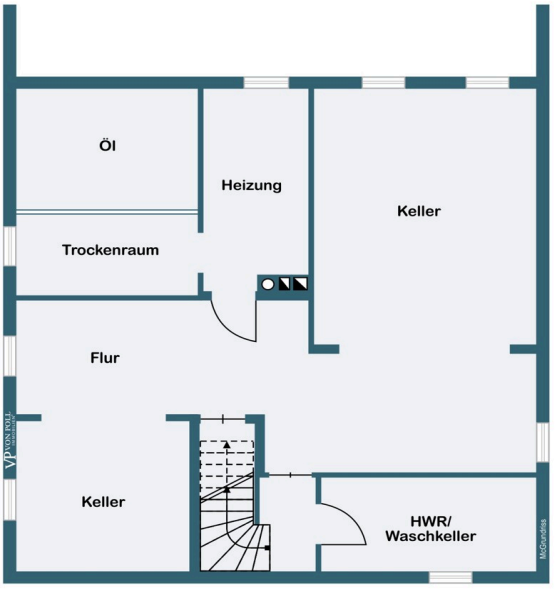


Objektnummer: 26095013 - 21244 Buchholz i.d.N. – Holm-Seppensen

Grundrisse




Loggia
Schlafen/Wohnen
DF
Flur
Treppen-
flur
Schlafen
DF
Vollbad
DF
DF
DF
DF
DF
DF



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 Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980, das mit einer Reihe sorgfältiger Modernisierungen seinen ursprünglichen Charakter bewahrt, dabei aber deutlich spürbar in die Gegenwart geführt wurde. Die Atmosphäre nimmt einen beim Eintritt sofort gefangen, durch das frisch renovierte Bad, die Küche und bis in den Flur.

Das Raumgefühl ist großzügig, ohne sich in Weite zu verlieren. Vier Schlafzimmer verteilen sich durchdacht auf die beiden Etagen und bieten damit jedem Bewohner einen eigenen Rückzugsort. Im Obergeschoss öffnet sich die Loggia, die den Wechsel der Tageszeiten und Jahreszeiten ganz nah an den Alltag holen.

Die moderne Zentralheizung, zuletzt 2023 erneuert, sorgt zusammen mit den neuen Heizkörpern und einer hocheffizienten Pumpe für ein angenehmes Klima. Im Winter spendet der Kamin im Wohnbereich zusätzliche Behaglichkeit, mit der Heizkassette von 2021 lässt sich das Feuer ganz nach Wunsch regulieren. Die Fenster mit 3-fach-Verglasung und RC2-Sicherheitsstandard lassen die Außenwelt draußen, ohne das Licht zu nehmen. Auch im Obergeschoss wurde an die Details gedacht: Neue Türen, zusätzliche Velux-Fenster in den Kinderzimmern und Bädern, ein modernes Bad mit Fußbodenheizung, alles wirkt wie selbstverständlich.

Technisch zeigt sich das Haus auf der Höhe der Zeit. Glasfaser-Internet, eine Wallbox für das E-Auto, die Dämmung des Kriechbodens und neue Fenster im Keller, jeder Modernisierungsschritt wurde mit Bedacht gewählt und umgesetzt. Der Carport schützt das Fahrzeug, die Garage erhielt ein neues Dach und eine frische Verschalung. Im Garten sorgt der zusätzliche Außenwasseranschluss für unkomplizierte Pflege und kleine Erleichterungen im Alltag.

Dieses Haus lebt vom Wechselspiel aus Beständigkeit und Erneuerung. Es lädt dazu ein, sich in seinen durchdachten Räumen und auf den geschützten Terrassen niederzulassen, den Wechsel der Jahreszeiten zu erleben und den Alltag mit einem Gefühl von Verlässlichkeit und Komfort zu füllen. Wer einmal durch die Räume gegangen ist, spürt, wie viel Wert hier auf Details und Atmosphäre gelegt wurde.

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
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 Schoolsolt, 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