

Garstedt

# Drei Wohneinheiten möglich für Mehrgenerationen

*CODE DU BIEN: 24095026*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.377 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt**

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24095026                         |
| Surface habitable      | ca. 228 m²                       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                 |
| Pièces                 | 8                                |
| Salles de bains        | 3                                |
| Année de construction  | 1963                             |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 495.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon             |

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.07.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 170.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1963                      |

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



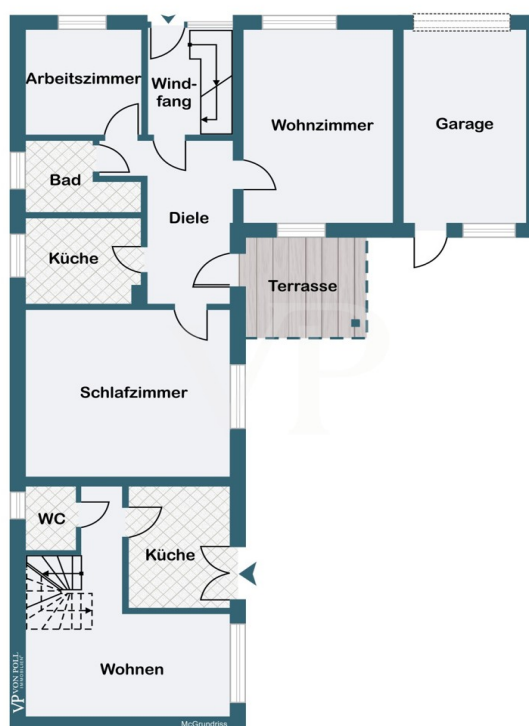
CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

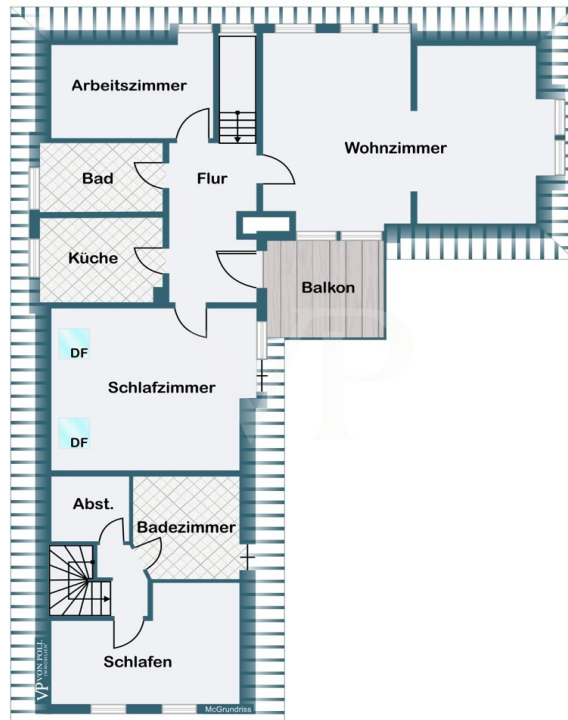
## La propriété

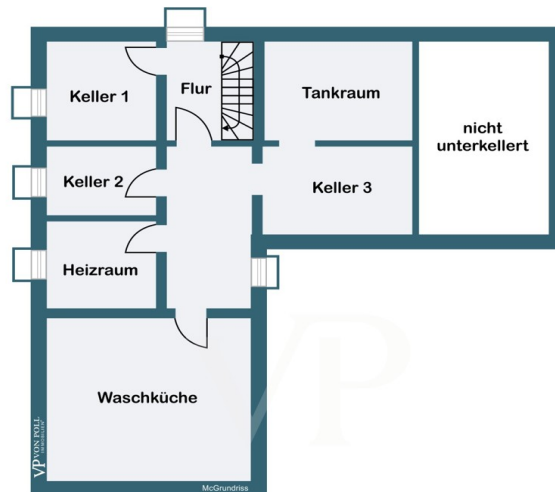


CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Une première impression

Diese Immobilie wurde 1963 in Massivbauweise auf einem ca. 1.377 qm großen Grundstück in Garstedt errichtet und 1986 durch einen Anbau erweitert. Die Immobilie bietet mit insgesamt 8 Zimmern und 3 Bädern ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer großen Familie oder eignet sich ideal für ein Mehrgenerationenwohnen. Die Raumaufteilung ist sehr großzügig und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus besteht aus zwei abgetrennten Wohneinheiten.

Die Wohnung im Erdgeschoss betritt man über eine geräumige Diele. Von hier aus gelangt man zur Küche, dem Wohnzimmer, einem Arbeitszimmer und einem Schlafzimmer. Das Badezimmer mit Dusche und die Terrasse erreicht man ebenfalls von der Diele aus.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet auf ca. 81 qm ebenfalls eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne komplettiert diese Ebene.

Von dem Flur aus hat man Zugang zu dem nach Süd-Ost ausgerichteten Balkon.

Der Anbau verfügt über eine weitere Wohneinheit. Diese Einheit betritt man über die Küche und gelangt dann in den Flur. Ein Wohnzimmer und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich noch ein Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein Badezimmer mit Dusche.

Den Keller erreicht man über eine Treppe im Windfang des Einfamilienhauses. Der Keller besteht aus 5 Räumen und bietet neben der Heizung, dem Tankraum und einem Waschkeller genügend Platz für Abstellmöglichkeiten. Ein Garagenstellplatz und ein Doppelcarport runden dieses Angebot ab.

Die Immobilie eignet sich zur Vermietung, z.B. an eine größere Familie, die den zusätzlichen Platz schätzt, als 3 einzelne Wohneinheiten oder als Mehrgenerationenhaus, in dem zwei Familien unter einem Dach wohnen können. Neben der Innenausstattung sind es auch die äußeren Gegebenheiten, die diese Immobilie besonders attraktiv machen. Der große Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien. Hier lassen sich auch Gartenfeste oder Grillabende in privater Atmosphäre veranstalten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von dieser vielseitig nutzbaren Immobilie. Dieses Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit und Funktionalität und bietet eine hervorragende Möglichkeit, Wohnträume zu verwirklichen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie das Potential dieses Hauses.

**CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Tout sur l'emplacement

Garstedt ist eine Gemeinde im Landkreis Harburg, Niedersachsen, und liegt etwa 40 km südlich von der Hamburg Innenstadt entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist gut, öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Mit dem PKW sind die Autobahnanschlüsse A39 (Winsen West) oder A7 (Thieshope) in wenigen Minuten zu erreichen. Es gibt außerdem eine Busverbindung mit dem HVV Hamburger Verkehrsverbund nach Salzhausen sowie nach Lüneburg und Winsen mit Anschluss an den Metronom.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Garstedt verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, eine Kita, einen aktiven Sportverein (TSV Auetal) und einen EDEKA-Markt. Weiterführende Schulen befinden sich in der ca. 7 km entfernten Samtgemeinde Salzhausen und in der ca. 10 km entfernten Kleinstadt Winsen/Luhe. In diesen Orten sowie im angrenzenden Wulfsen sind außerdem weitere Einkaufsmöglichkeiten, Post, Apotheken, Ärzte, Banken zu finden.

Garstedt liegt in der Lüneburger Heide und bietet daher allen Naturliebhabern eine schöne, grüne Landschaft sowie vielseitige Freizeit- und Sportmöglichkeiten an, wie z.B. Golfen, Reiten, Fußball, Wandern.

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 170.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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