

Hollenstedt

# Einzigartiges kanadisches Blockbohlenhaus mit ELW

CODE DU BIEN: 25095009



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

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 669 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

- 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: 25095009 - 21279 Hollenstedt**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25095009             |
| Surface habitable      | ca. 204 m²           |
| Type de toiture        | à deux versants      |
| Pièces                 | 4                    |
| Chambres à coucher     | 2                    |
| Salles de bains        | 3                    |
| Année de construction  | 1997                 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures |

|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 379.000 EUR                                                              |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                 |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                        |
| Surface de plancher          | ca. 72 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon                                   |

CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.11.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 148.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1997                                        |

CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## La propriété



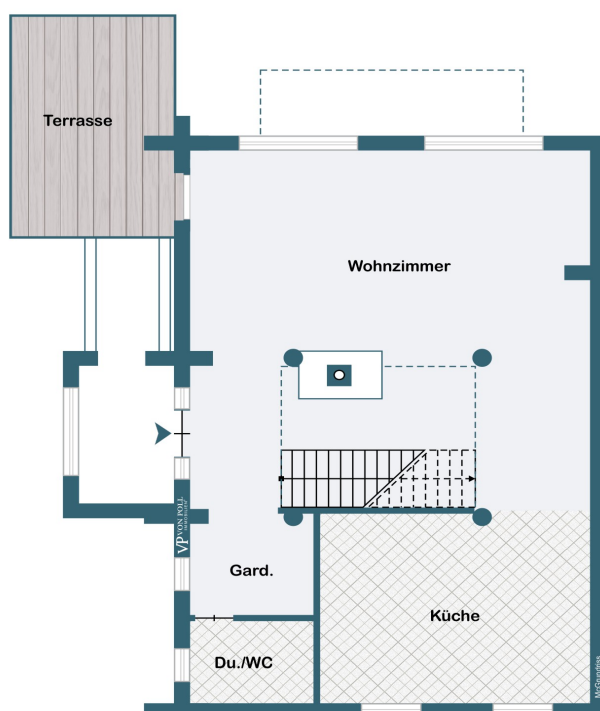
CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

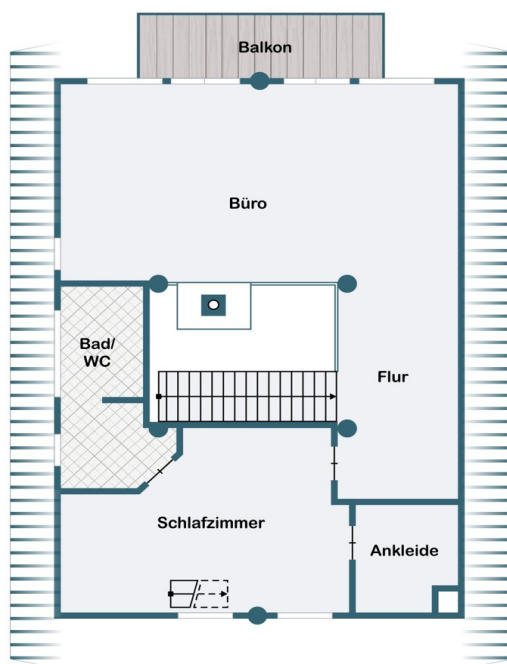
## La propriété

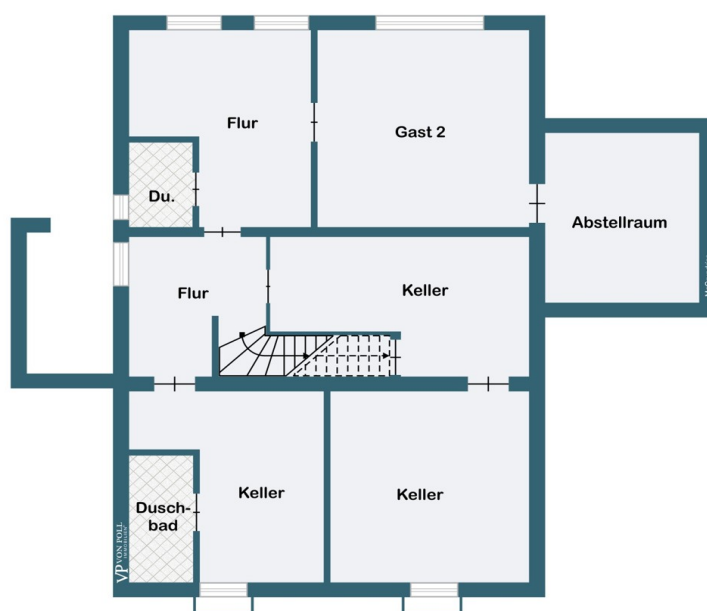


CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## 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: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Une première impression

Dieses stilvolle Blockbohlenhaus im original kanadischen Stil vereint charmantes Holzambiente mit moderner Wohnqualität. Das im Jahr 1997 erbaute Haus bietet auf ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz für Ihre Wohnträume – ideal für ein Paar oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Obwohl es sich um eine Doppelhaushälfte handelt, vermittelt die durchdachte Architektur ein echtes Einfamilienhaus-Gefühl – mit viel Privatsphäre, einer klaren Grundstücksgrenze und einem separaten Eingang zur Einliegerwohnung.

### Raumaufteilung:

Die Hauptwohnung mit ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich im Erdgeschoss über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender offener Wohnküche. Die gemütliche Atmosphäre wird durch die massive Holzbauweise im offenen Wohnbereich mit einem zentral gemauerten Kamin unterstrichen. Ein Duschbad im Eingangsbereich komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine gradläufige Holzterrasse erschließt sich eine offene, lichtdurchflutete Galerie, welche als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt wird und ein Schlafzimmer mit ensuite-Bad. Im voll unterkellerten Bereich befindet sich eine gepflegte und vollständig abgetrennte ca. 38 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, einer Küche und Duschbad. Die Einliegerwohnung ist zur Zeit vermietet.

Zur Hauptwohnung zugehörig sind im Untergeschoss ein Gästezimmer, ein Duschbad und 2 Abstellräume untergebracht.

### Grundstück & Außenbereich:

Das ca. 669 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zum Verweilen ein. Ob Grillabend mit Freunden, entspannte Stunden auf der Balkonterrasse oder Spielen im Garten – hier fühlen sich Familien und Naturliebhaber gleichermaßen wohl.

**CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt**

## Tout sur l'emplacement

Hollenstedt ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Harburg in Niedersachsen, die durch ihre naturnahe Lage und hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt. ?

### Verkehrsanbindung

**Straßenverkehr:** Hollenstedt liegt direkt an der Bundesautobahn A1, die eine schnelle Verbindung nach Hamburg (ca. 30 Minuten) und Bremen (ca. 60 Minuten) bietet. Die Nähe zur A7 und A39 ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit weiterer Städte wie Hannover und Lüneburg.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Der Ort ist in das Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) eingebunden. Mehrere Buslinien, betrieben von der KVG Stade, verbinden Hollenstedt mit umliegenden Gemeinden und Städten. Zudem gibt es ein Anruf-Sammeltaxi-System, das flexible Mobilität innerhalb der Region ermöglicht.

**Bahnverbindung:** Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Sprötze, etwa 11 Kilometer entfernt, mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.

### Lage und Umgebung

Hollenstedt liegt am Südostrand der Apenser Lehmgeest und grenzt an die Harburger Berge. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege, darunter der Radfernweg Hamburg-Bremen und der Europäische Fernwanderweg E1. ??

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Freizeitangebote wie ein beheiztes Freibad, Sporthallen und vielfältige Vereinsaktivitäten tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Mit ihrer Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe ist Hollenstedt ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 148.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## 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)