

Tosterglope

# Einzigartiger Hof mit erteilter Baugenehmigung für ein Seminarhaus

Objektnummer: 24238233

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

WOHNFLÄCHE: ca. 700 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 4.138 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

## Auf einen Blick

Objektnummer	24238233	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 700 m <sup>2</sup>	Haustyp	Resthof
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	17		
Baujahr	1917		
Stellplatz	3 x Garage		
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	125.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

## Ein erster Eindruck

Das historische HOFENSEMBLE besteht aus insgesamt vier Gebäuden. Das HAUPTHAUS dieses einzigartigen Anwesens vereint traditionelle Architektur mit modernem Wohnkomfort. Die liebevoll erhaltenen Details verleihen dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und ermöglichen einen beeindruckenden Blick in die umliegende Natur. Das zweite, neu ausgebaute Gebäude, die sogenannte REMISE, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Momentan werden einige Bereiche der Remise als Galerie- und Veranstaltungsräume genutzt und sind als öffentlicher Raum genehmigt worden. Die hohen Decken und großen Fenster schaffen eine helle und offene Atmosphäre. In der Remise ist außerdem der moderne Heizraum, das Pelletlager, die Werkstatt und das Lager untergebracht. Das dritte Gebäude auf dem Anwesen (die SCHEUNE) ist bereits baurechtlich als Seminarhaus und öffentliches Café mit Gästezimmern genehmigt worden. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ist dort ebenfalls realisierbar. Eine weitere Ausbaureserve bietet der STALL, in dem Sie zusätzlichen Wohnraum für eine größere Familie, ein Gästehaus oder eine Ferienwohnung schaffen können. Die Gebäude sind in den gewachsenen Gartenbereich mit seinen Nuss- und Obstbäumen, Rosen und zahlreichen blühenden Stauden eingebettet.

Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

## Ausstattung und Details

- Glasfaseranschluss vorhanden
- appsteuerbarer Pelletkessel von Fröling mit 60 kW Leistung aus dem Jahr 2023
- großes Pelletlager
- Solarthermie
- Teich
- Brunnen
- Regenwassertank

Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

## Alles zum Standort

Tosterglope ist ein malerisches Dorf in der Samtgemeinde Dahlenburg, das sich durch seine idyllische Lage am Rand der Elbtalaue und die Nähe zur Lüneburger Heide auszeichnet. Eingebettet in eine reizvolle Naturkulisse, bietet der Ort eine unvergleichliche Lebensqualität, die Ruhe und ländlichen Charme perfekt verbindet. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein. Trotz der beschaulichen Atmosphäre ist Tosterglope gut an die nahegelegenen Städte Lüneburg und Hamburg angebunden, was es zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht, die auf eine städtische Infrastruktur nicht verzichten möchten. Es besteht eine direkte Busverbindung zum ICE-Bahnhof in Lüneburg.

Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 125.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24238233 - 21371 Tosterglope

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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