

Seevetal/Waldesruh

Attraktives Landhaus mit ELW auf idyllischen Grundstück

Objektnummer: 24095024



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.569 m²

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

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

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Auf einen Blick

| | |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer | 24095024 |
| Wohnfläche | ca. 282 m ² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1982 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis | 950.000 EUR |
| Haustyp | Landhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 145 m ² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergieverbrauch | 191.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 22.04.2034 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befuerung | Öl | | |

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Die Immobilie



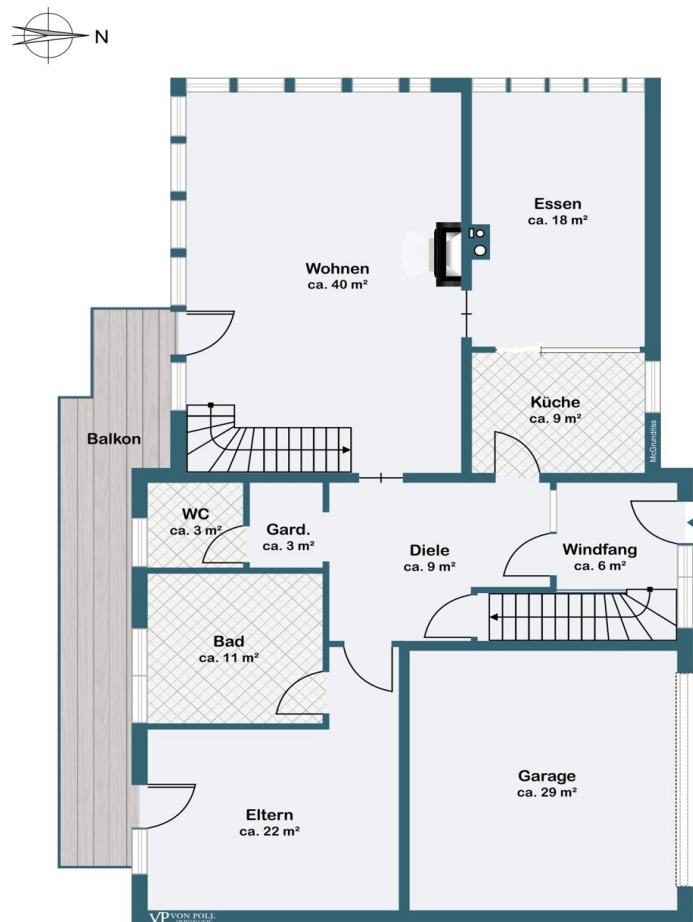
Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

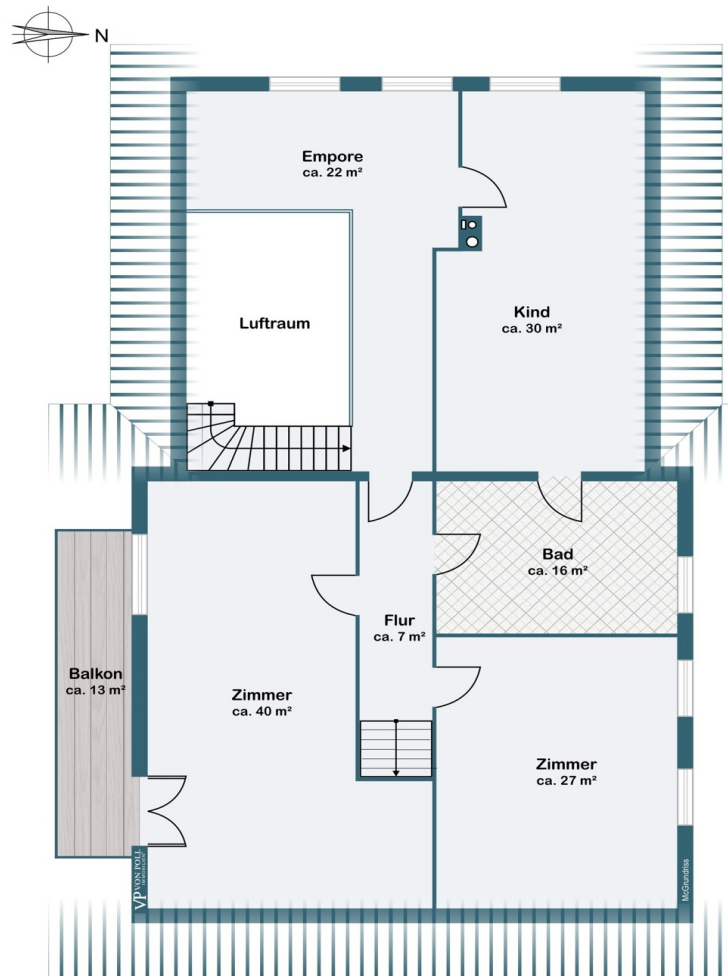
Die Immobilie

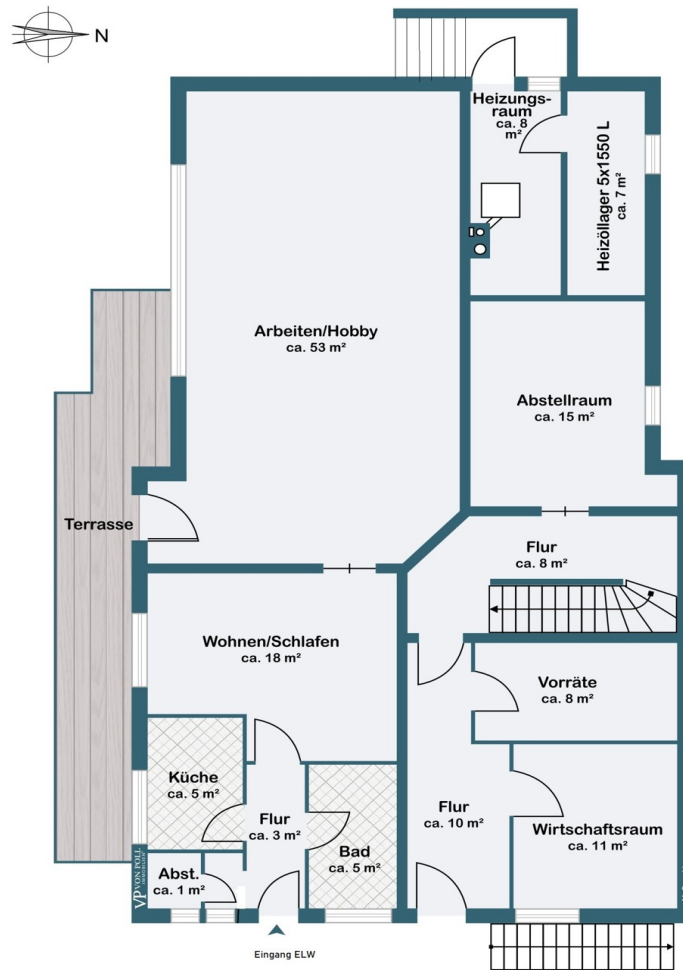


Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Ein erster Eindruck

Dieses 1982 in Massivbauweise erstellte Landhaus auf einem ca. 3.570 m² großem Grundstück liegt in einer der schönsten Lagen von Hittfeld-Waldesruh und bietet mit insgesamt ca. 472 m² Wohn- und Nutzfläche viele Nutzungsmöglichkeiten. Über eine großzügige Diele erschließt sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC, eine separate Schlafzimmerräume mit ensuite-Bad, eine offene Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie der ca. 40 m² große repräsentative Wohnbereich mit Zutritt zum großen Süd-Balkon. Diese Ebene ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und barrierefrei angelegt. Eine offene Holzterrasse erschließt das Obergeschoss zu einer Empore mit Luftraum zum darunterliegenden Wohnbereich. In dieser Ebene befinden sich 3 großzügige Schlafräume und ein großes Vollbad. Eines der Schlafräume bietet Zugang zu einem weiteren Balkon zur Gartenseite. Über eine Raumpartterrasse eröffnet sich der ausgebauter Spitzboden mit 2 weiteren Schlafräumen und einem kleinen WC. Diese ca. 90 m² zusätzliche Nutzfläche wird zu Wohnzwecken genutzt ist aber nicht in der Flächenberechnung berücksichtigt. Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Einliegerbereich mit eigenem Zugang, Küche, Duschbad und Schlafräume. Weiter erschließt sich ein ca. 53 m² großer Hobbyraum, welcher als Büro genutzt wurde und mittels großer Fensterfront Blick und Zutritt zum Garten bietet. Die restliche Kellernutzfläche verfügt über einen Hobbyraum, Hausanschlussraum und eine Waschküche sowie einen Heizungs- und Heizöllageraum. Die Doppelgarage ist neben dem Eingangsbereich im Erdgeschoss integriert. Das Hanggrundstück ist pflegeleicht mit altem Baumbestand und Gehölzen angelegt und mit einem Naturteich ausgestattet. Ein überdachter Sitzplatz mit Grillstelle lädt zum geselligem Beisammensein ein. Die Ausstattung dieser Immobilie entspricht dem Baujahr, bietet aber viel Potential für ein Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten mit separatem Büro miteinander zu verbinden. Gerne stehen wir zu weiteren Auskünften und einer Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Alles zum Standort

Diese großzügige Immobilie befindet sich in der Gemeinde Seevetal in idyllischer Lage im Villengebiet Hittfeld Waldesruh. Dieses ist bestimmt durch eine exzellente vielschichtige Architektur und Grünplanung sowie einer einmaligen Topographie und stellt somit eines der gesuchtesten Lagen der Nordheide da. Seevetal ist eine Gesamtgemeinde und grenzt an den Südrand der Hansestadt Hamburg sowie an den Nordrand der Lüneburger Heide. Hittfeld hat hervorragende Anbindungen an die A1 und A7 Richtung Hamburg, Bremen und Hannover. Die Hamburger City ist mit dem PKW in ca. 30 Fahrminuten zu erreichen und durch Bus und Bahn an den HVV angeschlossen. Mit dem Metronom sind Sie in nur 17 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof. Für Ihre alltäglichen Besorgungen finden Sie in nur ca. 5 Autominuten Entfernung in Hittfeld eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Banken, Boutiquen, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Apotheken u.v.m. Besonders durch den hohen Freizeit- und Erholungswert, u.a. 2 Golfplätze, Tennisanlage, Freibad und gehobene Gastronomie wird Hittfeld sehr geschätzt.

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 191.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

Neue Straße 16 Nordheide
E-Mail: nordheide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com