

Toppenstedt

# Ein Ort für die ganze Familie

Objektnummer: 24095008



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

KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

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

Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24095008	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1994		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie





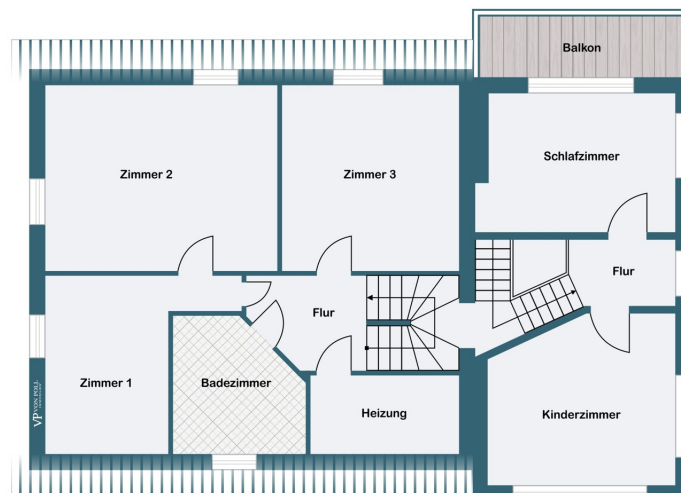
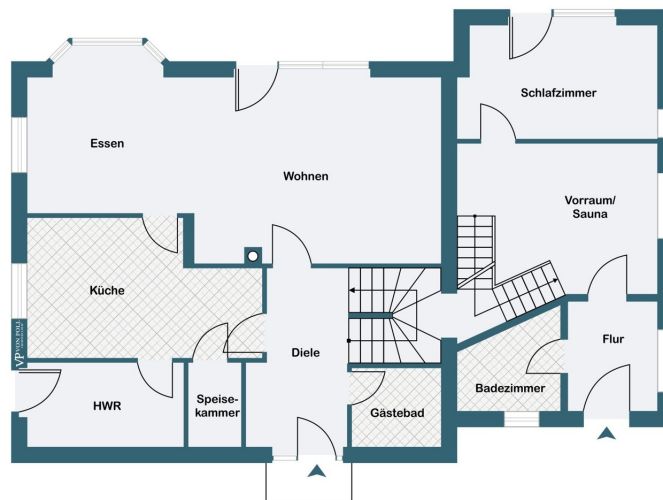
Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Grundrisse



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: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wurde 1994 in Massivbauweise mit Portonziegel auf einem ca. 980 qm großen Grundstück in Toppenstedt errichtet und 2010 durch einen Anbau mit ökologischer Holzständerbauweise erweitert. Das Haus betritt man über einen großzügigen Flur. Über den Flur erreicht man das helle Wohn- und Esszimmer, welches Zugang zur überdachten Terrasse und den Garten bietet. Ein Ofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme. Von der Küche aus hat man Zugang zu der angrenzenden Vorratskammer, sowie zu dem HWR mit Waschmaschinenanschluss und Zugang in den Hof. Das Gäste-Badezimmer mit Dusche komplettiert das Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet Platz für 3 Schlafzimmer mit einem Durchgangszimmer. Das Vollbad und der Heizraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Über das Treppenhaus gelangt man auf der Zwischenebene in den Anbau. Dieser Durchgang kann auch wieder geschlossen werden um den Anbau als separate Einheit zu nutzen. Im Erdgeschoss des Anbaus gelangt man über einen kleinen Flur in einen Vorraum, welcher momentan mit einer Sauna ausgestattet ist. Die Sauna kann gegen eine Küche getauscht werden, da sämtliche Küchenanschlüsse vorhanden sind. Ein Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse ist ebenfalls vorhanden. Im geplanten Badezimmer sind die Leitungen schon vorbereitet, dient gerade aber als Werkstattraum. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer bietet Zugang zum Balkon. Von hier kann man den Sonnenuntergang mit Weitblick über die Wiesen genießen. Im Saunabereich, im Flur und im Bad des Anbaus ist Fußbodenheizung verlegt. 3 Räume im Anbau haben Lehmwände mit Wandheizung. Zwei Carportstellplätze im Hof und ein Gartenhaus runden dieses Angebot ab. Gern stehen wir für Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Alles zum Standort

Toppenstedt liegt in der Samtgemeinde Salzhausen im Landkreis Harburg. Der Ort hat ca. 2100 Einwohnern und befindet sich am Ostrand der Lüneburger Heide. Toppenstedt liegt etwa 40 Kilometer südlich vom Hamburger Zentrum an der A 7. Die Nähe zur Autobahn und zur Metropole Hamburg macht den Ort gleichfalls interessant für Geschäftsreisende und Familien mit Kindern (alle Schularten sind in den Nachbarorten wie Garstedt und Salzhausen vorhanden). Einen Kindergarten gibt es in Toppenstedt vor Ort. Aktuell wird Glasfaser vor Ort verlegt. Über den Bahnhof Winsen ist auch eine bequeme P+R Möglichkeit schnell erreichbar. Das Haus liegt im alten Ortskern mit einer geringen Entfernung zur Bushaltestelle mit guter Busanbindung nach Lüneburg und Winsen. Im nahegelegenen Garstedt befindet sich ein großer EDEKA Markt für den täglichen Bedarf. Einen Bäcker finden Sie direkt in Toppenstedt. Entfernung: Toppenstedt – Hamburg – 40 km, Toppenstedt- Hanstedt -12 km, Toppenstedt – Salzhausen – 9 km. Salzhausen ist bekannt und beliebt bei Reitern, als Austragungsort internationaler Turniere. Angrenzend befindet sich ein Pferdehof mit Einstellmöglichkeiten. Naturliebhaber können die Landschaft bei Spaziergängen und Wanderungen erleben. Reiter finden ein ausgedehntes Reitwegenetz vor. Radfahrer freuen sich über das ständig wachsende Radwegenetz und sollte es einmal der Ruhe und des Sports genug sein, lockt die Stadt Lüneburg mit seiner wunderschönen, mittelalterlichen Altstadt (20km).



Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16 Nordheide  
E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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