

Seevetal/Waldesruh

# Attraktives Landhaus mit ELW auf idyllischen Grundstück

CODE DU BIEN: 24095024



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

PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 282 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.569 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

- 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: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24095024
Surface habitable	ca. 282 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 145 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	191.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété





CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## La propriété



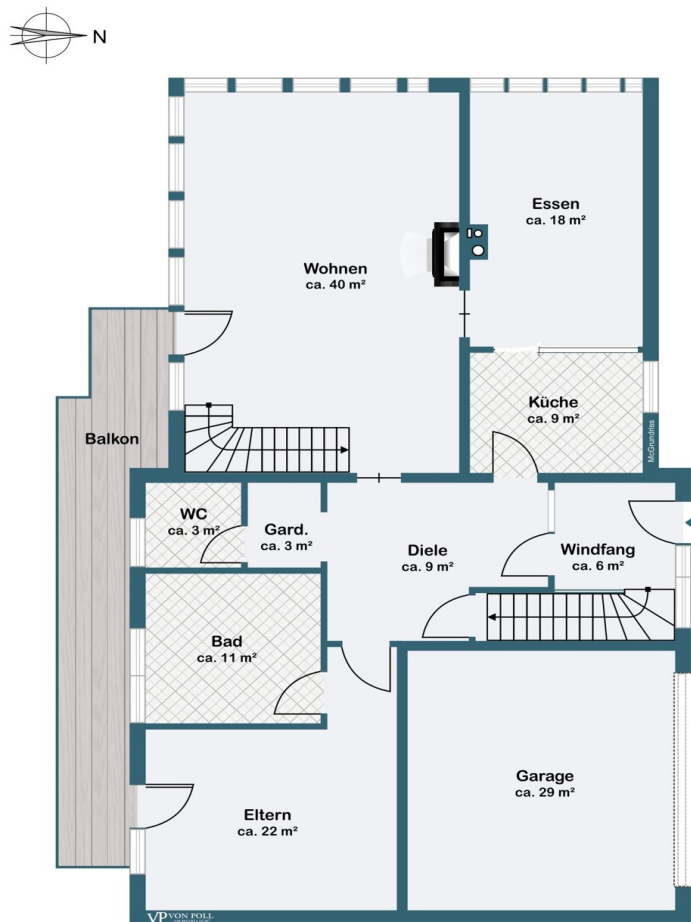
CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

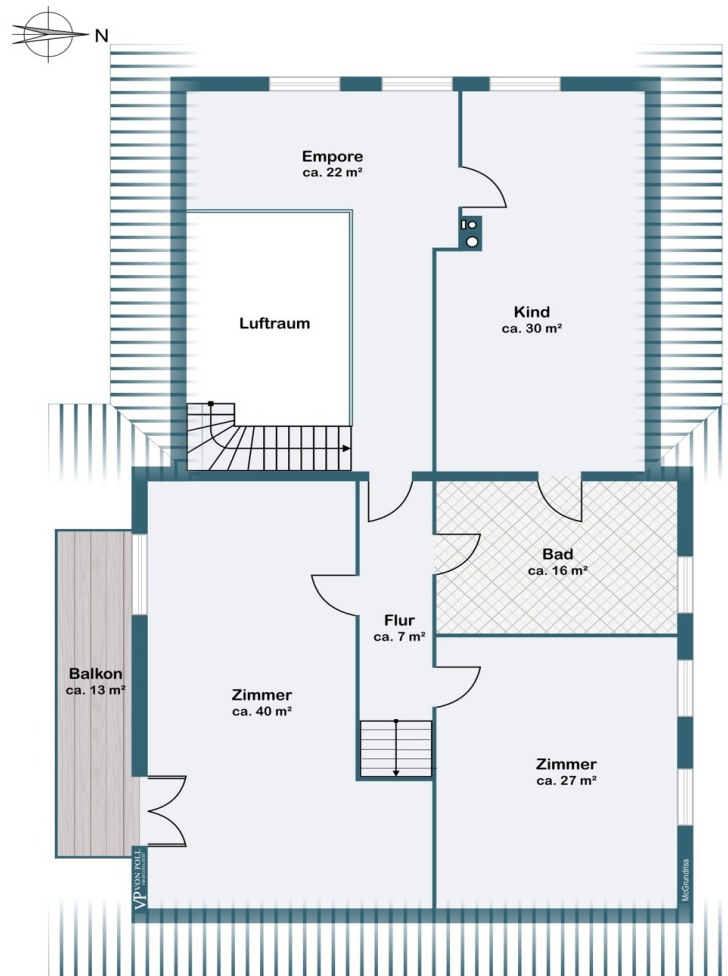
## La propriété

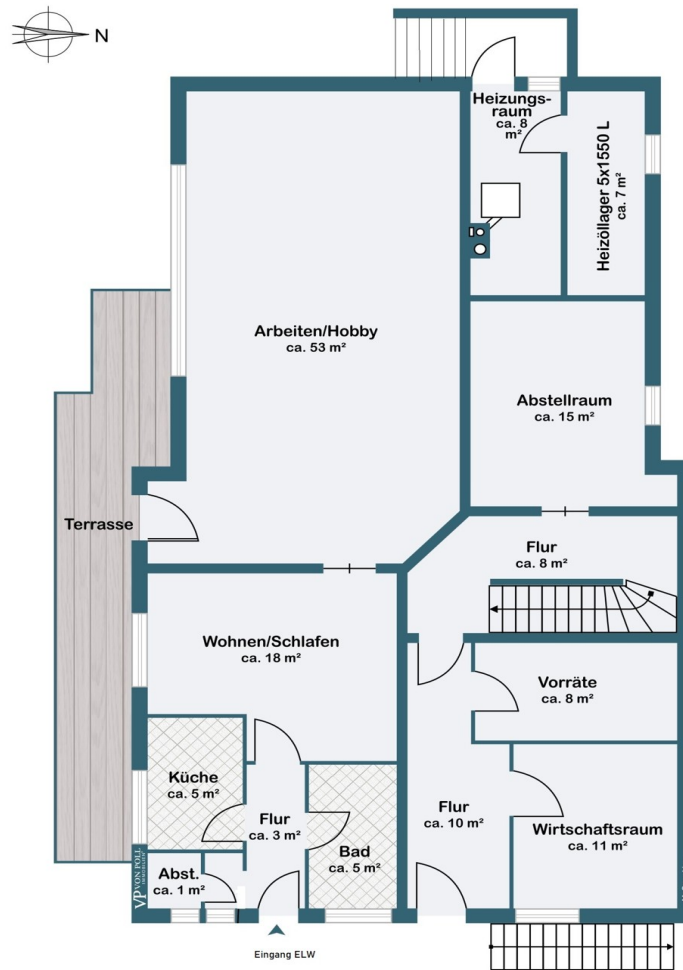


CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## 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: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## Une première impression

Dieses 1982 in Massivbauweise erstellte Landhaus auf einem ca. 3.570 m<sup>2</sup> großem Grundstück liegt in einer der schönsten Lagen von Hittfeld-Waldesruh und bietet mit insgesamt ca. 472 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 191.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24095024 - 21218 Seevetal/Waldesruh

## Contact

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

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)