

Garstedt

# Zentrales Wohnhaus - 3 Einheiten möglich!

CODE DU BIEN: 24095026



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

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.377 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

- 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: 24095026 - 21441 Garstedt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24095026	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 228 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1963		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	170.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## La propriété



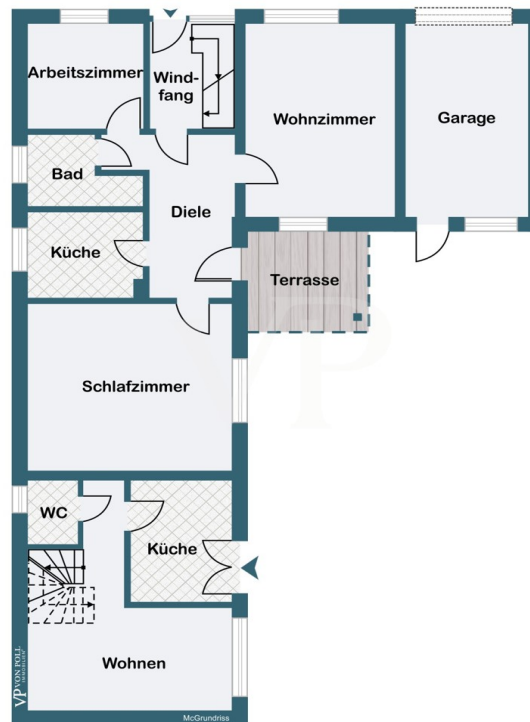
CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

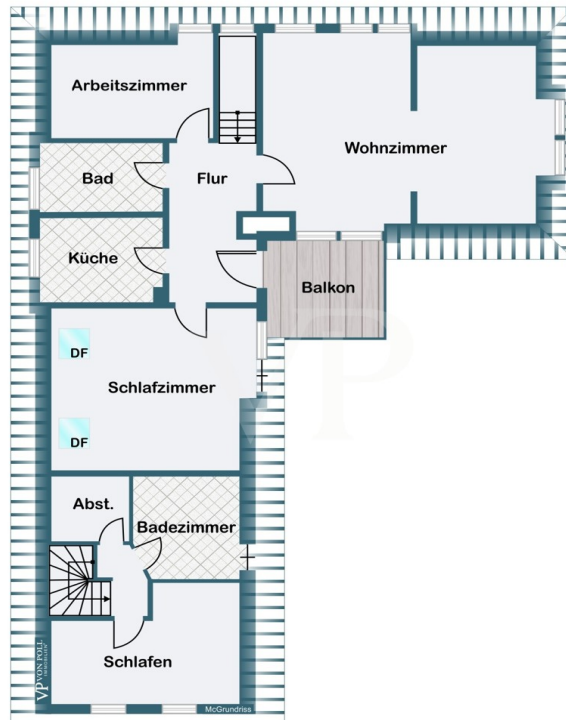
## La propriété

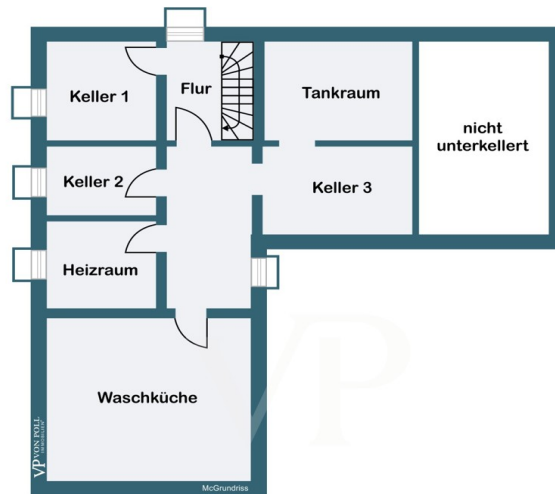


CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## 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: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Une première impression

Diese Immobilie wurde 1963 in Massivbauweise auf einem ca. 1.377 qm großen Grundstück in Garstedt errichtet und 1986 durch einen Anbau erweitert. Das Einfamilienhaus besteht aus zwei abgetrennten Wohneinheiten. Die Wohnung im Erdgeschoss betritt man über eine geräumige Diele. Von hier aus gelangt man zur Küche, dem Wohnzimmer, einem Arbeitszimmer und einem Schlafzimmer. Das Badezimmer mit Dusche und die Terrasse erreicht man ebenfalls von der Diele aus. Die Wohnung im Obergeschoss bietet auf ca. 81 qm ebenfalls eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne komplettiert diese Ebene. Von dem Flur aus hat man Zugang zu dem nach Süd-Ost ausgerichteten Balkon. Der Anbau verfügt über eine weitere Wohneinheit. Diese Einheit betritt man über die Küche und gelangt dann in den Flur. Ein Wohnzimmer und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich noch ein Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein Badezimmer mit Dusche. Den Keller erreicht man über eine Treppe im Windfang des Einfamilienhauses. Der Keller besteht aus 5 Räumen und bietet neben der Heizung, dem Tankraum und einem Waschkeller genügend Platz für Abstellmöglichkeiten. Ein Garagenstellplatz und ein Doppelcarport runden dieses Angebot ab. Eine Besichtigung dieser besonderen Immobilie ist sehr zu empfehlen.

**CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Tout sur l'emplacement

Garstedt ist eine Gemeinde im Landkreis Harburg, Niedersachsen, und liegt etwa 40 km südlich von der Hamburg Innenstadt entfernt. Mit dem PKW sind die Autobahnanschlüsse A39 (Winsen West) oder A7 (Thieshope) in wenigen Minuten zu erreichen. Es gibt außerdem eine Busverbindung mit dem HVV Hamburger Verkehrsverbund nach Salzhausen sowie nach Lüneburg und Winsen mit Anschluss an den Metronom. Garstedt verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, eine Kita, einen aktiven Sportverein (TSV Auetal) und einen EDEKA-Markt. Weiterführende Schulen befinden sich in der ca. 7 km entfernten Samtgemeinde Salzhausen und in der ca. 10 km entfernten Kleinstadt Winsen/Luhe. In diesen Orten sowie im angrenzenden Wulfen sind außerdem weitere Einkaufsmöglichkeiten, Post, Apotheken, Ärzte, Banken zu finden. Garstedt liegt in der Lüneburger Heide und bietet daher allen Naturliebhabern eine schöne, grüne Landschaft sowie vielseitige Freizeit- und Sportmöglichkeiten an, wie z.B. Golfen, Reiten, Fußball, Wandern.



**CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 170.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24095026 - 21441 Garstedt

## 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)