

Garstedt

## Zentrales Wohnhaus - 3 Einheiten möglich!

**CODICE OGGETTO: 24095026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.377 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24095026
Superficie netta	ca. 228 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

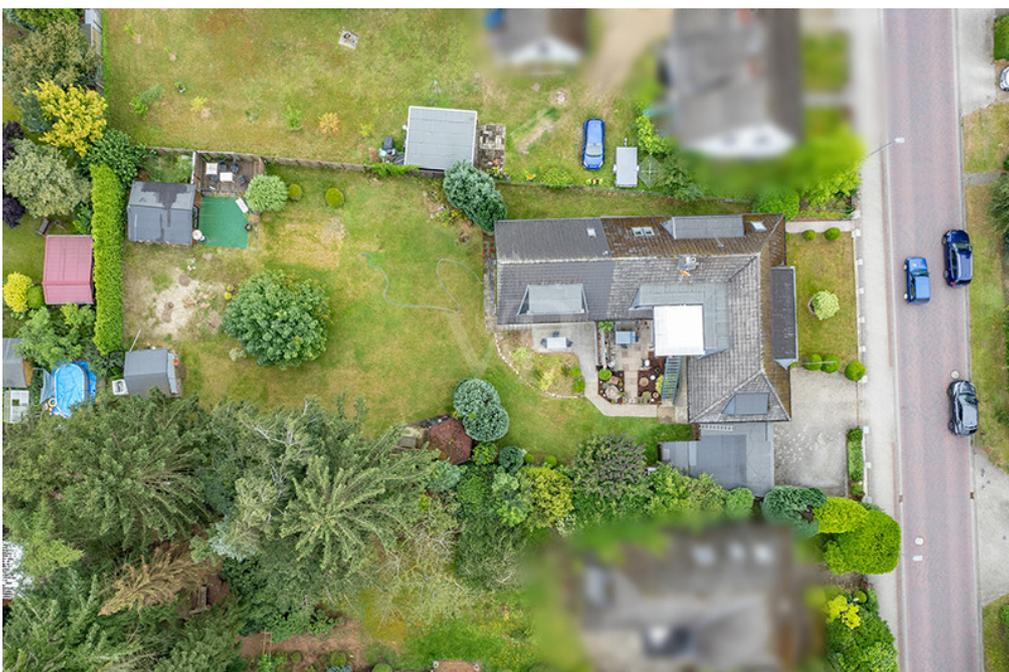
CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	170.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## La proprietà



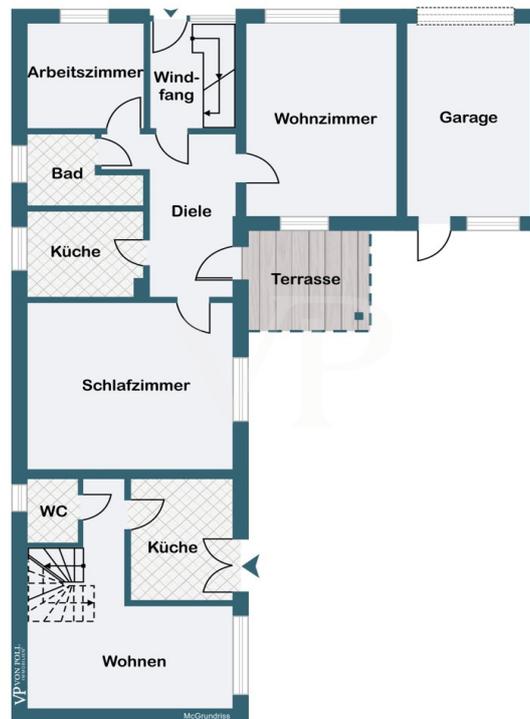
CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

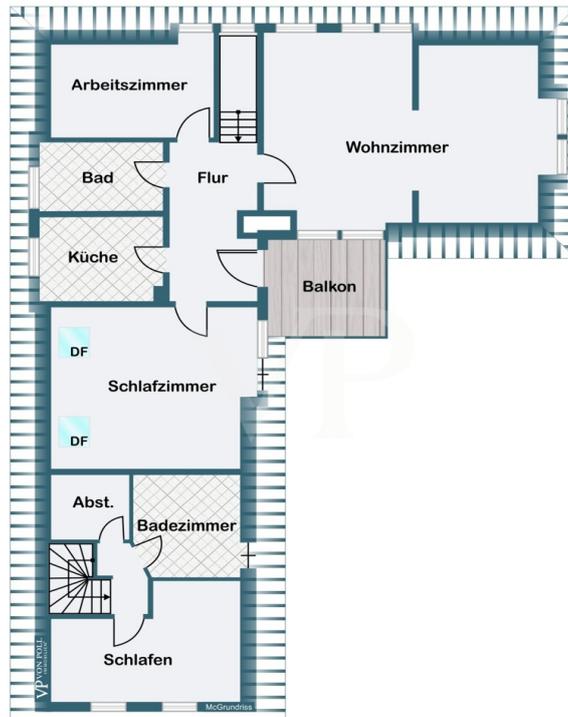
## La proprietà

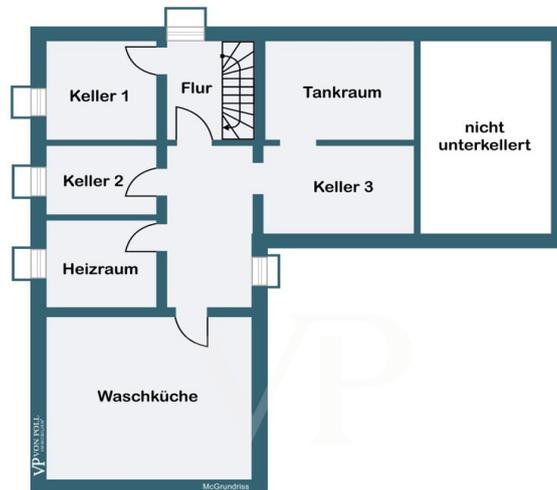


CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24095026 - 21441 Garstedt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)