

# Exposé

## Einfamilienhaus in Handeloh (OT Höckel)

### Großzügiges Blockhauseanwesen im Heideparadies ... zurück zur Natur



Objekt-Nr. **OM-443479**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **598.000 €**

21256 Handeloh (OT Höckel)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.290,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

•Großes Finnisches Blockhaus im Heideparadies, nahe Naturschutzgebiet Büsenbachtal, mit ausgebautem Dachgeschoss und massivem Vollkeller (wie Wohnraum ausgebaut) mit sichtbaren Sockelflächen aus Granitsteinmauerwerk.

•Gesamtfläche ca. 298m<sup>2</sup>, davon Wohnfläche (EG+OG) ca. 190m<sup>2</sup>, Nutzfläche im Keller (wie Wohnraum ausgebaut) ca. 108m<sup>2</sup>,

•Aufteilung (vgl. Grundrisse s.u.):

. . . →EG: Gäste WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Büro, 2 Zimmer,

. . . →DG: Galerie, Schlafzimmer mit Nass- / Sanitärbereich (WC, Waschbecken),

2 Zimmer;

. . . →KG: Badezimmer, großer Raum mit Küchenzeile, Vorratsraum, Heizungsraum, Ankleideraum, (Gäste-)Zimmer.

•Baujahr: 1984/85,

•Heizung:

. . . →Hochwertige Ölheizung von 1986 mit Edelstahlkessel, MAM-Raketen-Blau-Brenner, Heizungsrohren aus Kupfer, Fußbodenheizung und Heizkörpern, Öltankanlage für beide Blockhäuser unter der Garage, von 4 Tanks mit je 2500 Litern, sind 2 jedem Haus fest zugeordnet.

. . . →Kaminofen (11kW) mit der Möglichkeit durch Nachrüsten eines Anschlusses an den Heizkreis das gesamte Haus mit Brennholz zu beheizen (ideal bei steigenden Ölpreisen).

•Energieausweis: Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse D, 105 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

•Grundstücksanteil: ideelle Hälfte von 4580m<sup>2</sup>(=2290m<sup>2</sup>), die Nutzung ist durch notarielle Teilungserklärung verbindlich geregelt (s.u.).

•Das Sondereigentum an einem der beiden auf dem Anwesen befindlichen Blockhäuser steht mit diesem Angebot zum Verkauf.

•Garagenhälfte der Garage aus Blockbohlen (wie die Wohnhäuser mit Isolierung etc. errichtet): EG mit Stellplatz ca. 27m<sup>2</sup> und 2,35m Einfahrtshöhe, Dachboden 69m<sup>2</sup> Nutzfläche,

•3 Schuppen auf dem zugeordneten Grundstücksteil:

. . . →Holzschuppen ca. 50m<sup>2</sup>,

. . . →Abstellschuppen mit asphaltiertem Boden ca. 50 m<sup>2</sup> (z.B. für Wohnmobil, Wohnwagen, Boot etc.),

. . . →kleiner Schuppen ca. 15m<sup>2</sup>, z.B. für Rasenmäher etc.,

•2 überdachte Stellplätze fest zugeordnet unter der durchgängigen Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage,

•2 Stellplätze im Freien vor den zugeordneten Garagenhälfte

•Außenanlagen:

. . . →Südterrasse 28m<sup>2</sup>,

. . . →Souterrain-artige Westterrasse ca. 15m<sup>2</sup> mit ½ Treppe zum Kellergeschoss.

## Ausstattung

- Internet-Glasfaseranschluss 500Mbit/s jeweils im Up-/Download.
- Zentralstaubsaugeranlage mit Abluft nach draußen (für Allergiker).
- Versorgung des Blockhauseigentums mit eigenem Brunnen Trinkwasser (jährliche Untersuchung, keine erkennbare Braunfärbung durch Eisenanteile).
- Garage mit Grube.
- 2 Markisen auf der Südterrasse.
- Außenschwimmbad 6m Durchmesser, Seitenwandhöhe 1,5m.
- Kleinkläranlage, wird mit dem 2. Blockhaus gemeinsam genutzt (Kostenteilung)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

- gute Verkehrsverbindungen

. . . →HVV-Bushaltestelle Heideparadies (Schulbus) in 3-5 Gehminuten zu erreichen

. . . →Bahnhöfe mit dem Fahrrad erreichbar:

. . . . . + 5km Handeloh,

. . . . . + 6km Sprötze,

. . . . . + 7.5km Tostedt,

. . . . . + 11km Buchholz,

. . . →ca. 12 Autominuten zur A1-Auffahrt Rade,

. . . →Hamburg Hauptbahnhof 45km, ca. 35 Autominuten bei freier Fahrt.

- Kindergärten:

. . . →Naturkindergarten Tostedt, in Langeloh (3.0km),

. . . →Kindergärten in Welle (3,3km) und Handeloh (5km).

- Schulen:

. . . →Grundschule Handeloh (Schülerbeförderung mit Bussen),

. . . →alle weiterführende Schulen in Tostedt gut erreichbar (Schülerbeförderung mit Bussen), sowie

. . . →Rudolf-Steiner-Schule in Kakenstorf und

. . . →Berufsbildende Schulen Buchholz (Am Kattenberge).

- Freizeitmöglichkeiten

. . . →Wanderwege

. . . →Reitwege (Western-Reithof und 2 Island-Pferdehöfe im 5km Umkreis)

. . . →Kutschwege

. . . →Mountainbike-Touren

- Einkaufsmöglichkeiten

. . . →Alle großen Discounter und Spermarktketten in Tostedt und Buchholz

. . . →Sonntagsöffnungen in der Urlaubsregion Lüngeburger Heide:

. . . . . + Edeka Handeloh

. . . . . + REWE Holm-Seppensen

- Ärztliche Versorgung

. . . →Hausarztpraxis in Welle (3,1km)

. . . →Nahezu alle Fachärzte in Buchholz und Tostedt

. . . →Krankenhaus Buchholz (12km)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,23 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht von Osten

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Südosten (Winter)



Ansicht von Südosten

# Exposé - Galerie



Südterasse von Südosten



Südterasse Blick nach Südosten

# Exposé - Galerie



1. Ansicht von Südwesten



2. Ansicht von Südwesten

# Exposé - Galerie



1. Ansicht von Westen



2. Ansicht von Westen

# Exposé - Galerie



3. Ansicht von Westen (Winter)



westl. Gartenteil mit Hecke

# Exposé - Galerie



1. Nordost Ansicht (Auffahrt)



2. Nordost Ansicht (Auffahrt)

# Exposé - Galerie



Garage von Osten gesehen



Flur EG Richtung Windfang



Küche EG

# Exposé - Galerie



Essecke



Wohnzimmer EG, Richtung Westen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG, Kaminofen



Galerie DG, Richtung Nordwest.

# Exposé - Galerie



Galerie DG, Richtung Süden



Zimmer DG (Gaube + Naßbereich)

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer KG Richtung West



Großes Zimmer KG, Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer KG Ri. NordOst



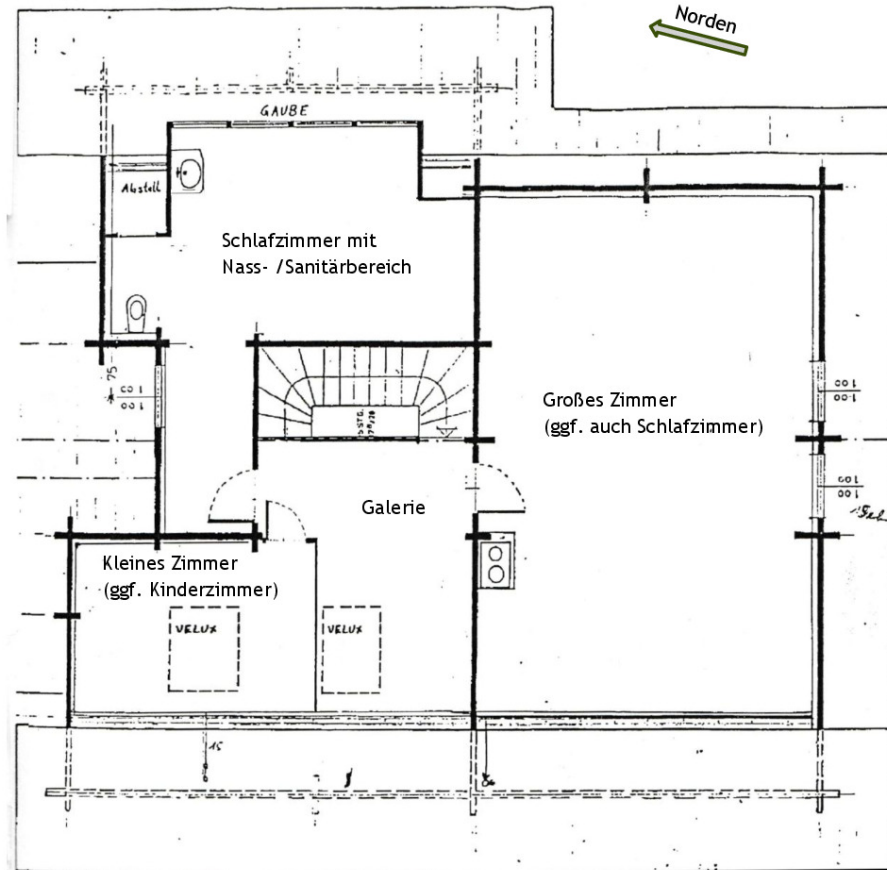
Badezimmer KG

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISSE

**Hinweis:** Die folgenden Grundrisse sind nicht völlig exakt maßstäblich, sondern geben die Raumaufteilung ein wenig schematisch wieder.

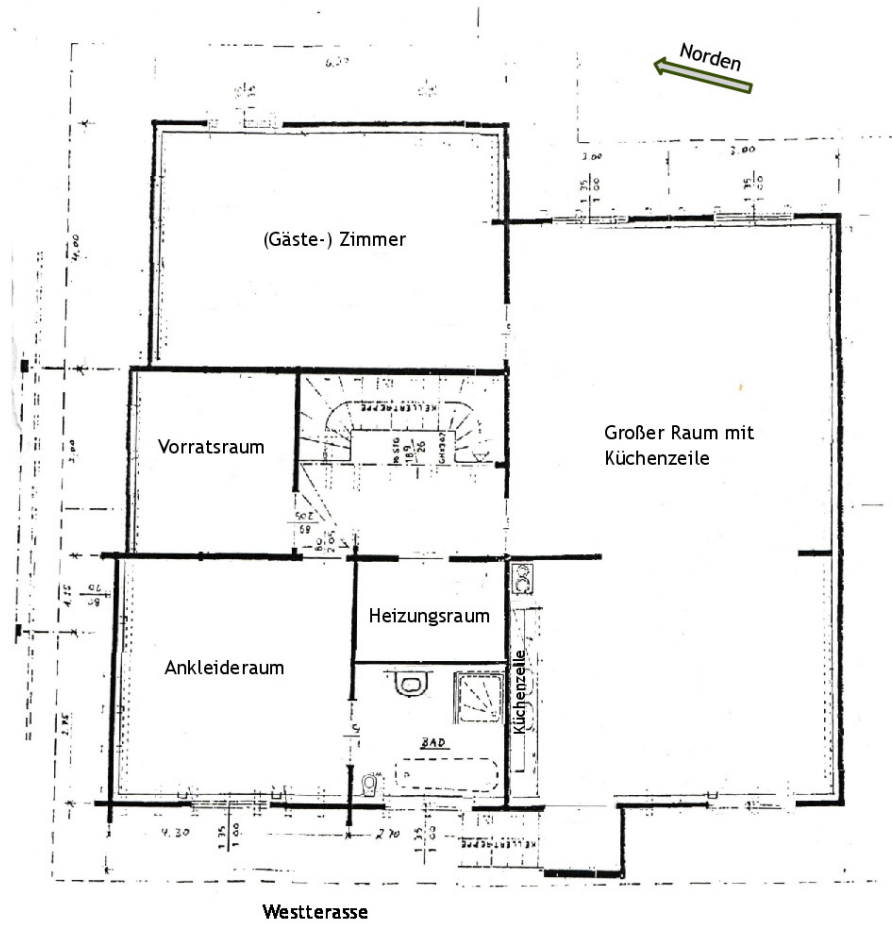
### Dachgeschoss (DG):





# Exposé - Grundrisse

Keller- / Untergeschoss (KG/UG):



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Teilungserklärung Lageplan

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005906657

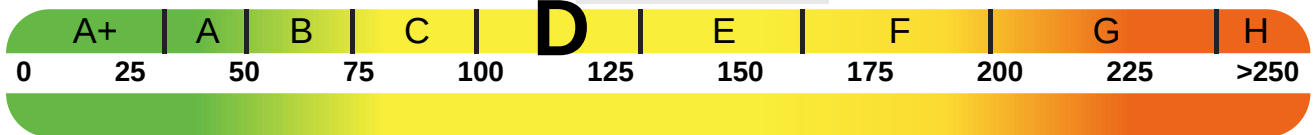
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 43,91 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch:

105,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



114,32 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

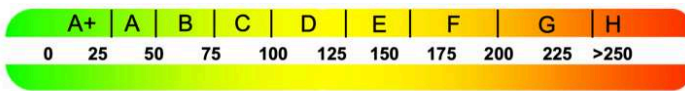
105,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup> Wasser / Heizung	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
02.2022	01.2023	Strom / Heizöl	1,80 / 1,10	25.820,00	4.000,00	21.820,00	1,13
02.2023	01.2024	Strom / Heizöl	1,80 / 1,10	21.730,00	4.000,00	17.730,00	1,13
02.2024	01.2025	Strom / Heizöl	1,80 / 1,10	21.920,00	4.000,00	17.920,00	1,21
02.2022	01.2023	Brennholz / Stückholz	0,20	380,00	0,00	380,00	1,13
02.2023	01.2024	Brennholz / Stückholz	0,20	5.700,00	0,00	5.700,00	1,13
02.2024	01.2025	Brennholz / Stückholz	0,20	3.800,00	0,00	3.800,00	1,21

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Teilungserklärung: Lageplan

