

# Exposé

## Einfamilienhaus in Buchholz in der Nordheide

**2 x Top gepflegte Immobilien auf real teilbarem 1463 qm Grundstück in 21244 Buchholz**



Objekt-Nr. OM-465378

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicola Johnsen

21244 Buchholz in der Nordheide  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.463,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wegen beruflichen Wegzugs: Top gepflegtes Grundstück mit zwei ebenfalls top gepflegten Immobilien darauf (abgegrenzt und jede für sich einzeln frei stehend) im begehrten Buchholzer Ortsteil Holm-Seppensen.

Eckdaten: 1 x EFH 142 qm BJ 2016 mit 5 Zimmern, 1 x Bungalow 90 qm mit 3 Zimmern vorwiegend BJ 1992, 1 x Doppelcarport, 1 x extra hohes Wohnmobilcarport, 4 x Schuppen, 2 Freisitze, 2 x Terrasse, großes real teilbares Grundstück 1.463 qm ohne Baulasten o.ä. (Eigenland).

Beschreibung EFH BJ 2016/2022:

Sehr attraktives individuelles Architektenhaus (Holzrahmenbauweise) mit fast 150 qm (durch die Dachschrägen dann ca. 130 qm nach gesetzl. Berechnung) und nicht mit eingerechnetem Schlafboden im Einliegertrakt. 4 Schlafzimmer, davon eines im separaten Trakt, welcher vom Wohnzimmer abgeht. Perfekt als Büro, Kinderflügel oder kleine Einliegerwohnung nutzbar, mit eigenem kleinen Flur und Duschbad sowie separatem Außeneingang über die Terrasse. Im OG drei weitere Schlafzimmer oder Arbeitszimmer/Ankleidezimmer und ein Bad mit Dusche und extra tiefer 2-Personen-Acrylwanne. Sehr große offene Desinger-Küche. Zum Grundstück gehört ein extra großes/hohes (3,40 m) Carport für Wohnmobile, ein Doppelcarport für PKW mit Doppel-Wallbox, ein Müllschuppen, ein Fahrradschuppen und ein Werkstatt-Schuppen mit Freisitz. Riesige Terrasse mit kleinem Teich, uneinsehbar. Bauerngarten.

Beschreibung Bungalow BJ 1992:

Massiv gebaut mit kleinem Teil in Holzrahmenbau (Schlaftrakt). Mit sehr pflegeleichtem, komplett blickdicht und hundesicher begrüntem und umzäuntem eigenen kleinen Gartenanteil. Automatische Toranlage mit Handsender. Kleiner Fahrradschuppen und Terrasse vorhanden.

Modern und ohne irgendwelchen Sanierungsstau. Dachboden gedämmt, Fenster 1992/2017. Heizungsanlage (Gas Zentralheizung) von 2019. Moderne Einbauküchenzeile, die an das Wohnzimmer anschließt. Großer und geräumiger Flur mit viel Platz, ggf. könnte von hier aus noch ein Gäste-WC geschaffen werden. Energieeffizienzklasse D. Keine Modernisierungs- oder Folgeausgaben!

Älterer Schlaftrakt Baujahr ca. 1955, modernisiert und hell, mit einem kleinen Schlafzimmer, einem großen SZ und einem sehr kleinen Durchgangszimmer vor dem großen SZ (z.B. für einen Arbeitsplatz, ein Babybett oder als Ankleide nutzbar). Schlaftrakt mit Stufe hinunter als dem Flur und etwas niedrigerer Decke (teilweise ca. 210 cm).

Duschbad mit Fußbodenheizung. Genügend groß, um ggf. eine Badewanne zu installieren bei Bedarf.

Glasfaser sowie rundum Gartenbeleuchtung am Grundstück vorhanden. Eigene Wallbox möglich.

Wird derzeit (noch bis Mitte September) als Ferienhaus erfolgreich vermietet. Nach 09/26 sind keine Buchungen mehr angenommen und der schöne Bungalow kann frei übergeben werden. Wurde vor der Ferienvermietung nur als eigenes Wohnhaus genutzt.

Eine tolle Immobilie zur Vermietung (sehr lukrative Ferienvermietung oder Dauervermietung) oder zur Nutzung als eigenes Büro, als Haus für die Kinder oder die älteren Verwandten oder wenn man den Aufwand der Pflege möglichst klein halten möchte und keinen enormen Platzbedarf hat.

Zur Lage:

Das Anwesen liegt sehr ruhig am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr und nah am Waldrand und zum Naturschutz- und Ausflugsgebiet "Büsenbachtal" (fußläufig erreichbar). Dennoch sehr zentral in Holm-Seppensen, Bahnhof, Supermärkte, Restaurants und Ärzte alle in unter 10 min. zu Fuß erreichbar. ÖPNV nach Hamburg, Bremen, Soltau und Hannover.

Hier wohnt man extrem ruhig und naturnah und dennoch kann man das Auto einfach stehen lassen, wenn man möchte.

Mehrere weitere Stellplätze im Wendehammer.

Übernahme kann per sofort (inkl. der Einnahmen), aber auch sonst flexibel zu jedem anderen Zeitpunkt erfolgen, wir sind da sehr flexibel.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

In 21244 Buchholz, OT Holm-Seppensen, am Ende einer Sackgasse, in sehr ruhiger Wohnlage (zu einer Seite unbebaubares Grundstück als Nachbar). Nah an der nicht störenden "Heidebahn", welche eine tolle Verbindung nach Hamburg, Bremen und Soltau schafft sowie dem Weg ins idyllische Büsenbachtal.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



EFH BJ 2016/2022



Vorplatz EFH

# Exposé - Galerie



Frontbereich EFH



Eingang EFH

# Exposé - Galerie



Flur EFH



Gäste WC EFH

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EFH



Küche EFH

# Exposé - Galerie



Blick auf Essplatz EFH



Kindertrakt EFH

# Exposé - Galerie



Schlafboden Kindertrakt



Flur zu Kindertrakt EFH

# Exposé - Galerie



Duschbad Kindertrakt EFH



Blick aus dem Dachfenster EFH

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EFH



Arbeitszimmer EFH

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/2. Arbeitszimmer



Extratiefe Badewanne EFH

# Exposé - Galerie



Vollbad EFH



Flur OG EFH

# Exposé - Galerie



Hinterer Garten EFH

# Exposé - Galerie



Bauerngarten EFH



Einfahrt EFH



Bungalow Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Bungalow Garten/Schuppen



Bungalow Terrasse

# Exposé - Galerie



Bungalow kleines Schlafzimmer



Bungalow großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bungalow Durchgangszimmer



Bungalow Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Bungalow Flur



Bungalow Flur Schlaftrakt

# Exposé - Galerie



Bungalow Wohnzimmer



Bungalow Blick auf offene Küch

# Exposé - Galerie



Bungalow Essplatz



Bungalow Duschbad

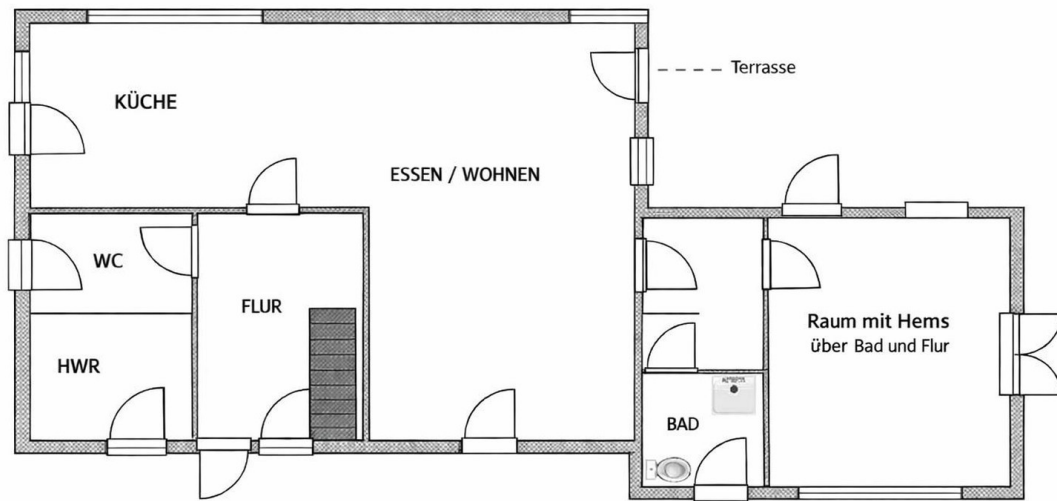
# Exposé - Galerie



Bungalow Eingang

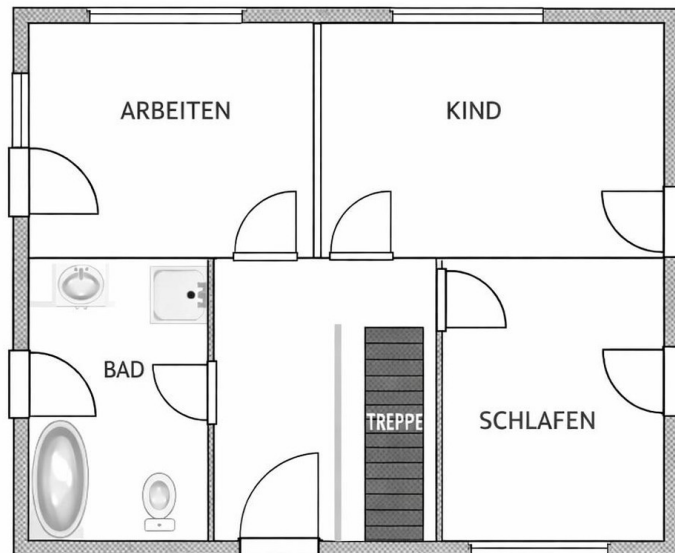
# Exposé - Grundrisse

## EFH Grundriss EG



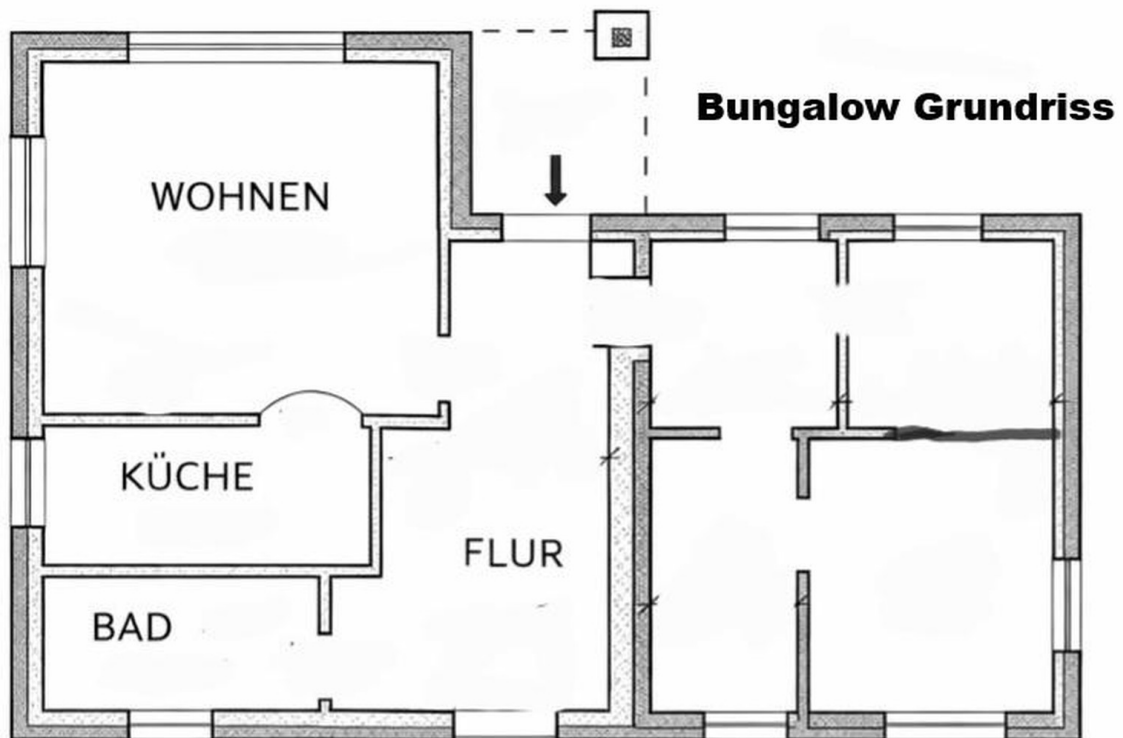
EFH Grundriss OG

## EFH Grundriss OG



EFH Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Bungalow Grundriss