

Hollenstedt

# Einzigartiges kanadisches Blockbohlenhaus mit ELW

Objektnummer: 25095009



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 669 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25095009    |
| Wohnfläche   | ca. 204 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 2           |
| Badezimmer   | 3           |
| Baujahr      | 1997        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                       |                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 379.000 EUR                                                              |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                         |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                 |
| Bauweise              | Holz                                                                     |
| Nutzfläche            | ca. 72 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon                                        |

Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 148.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997              |



Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Die Immobilie





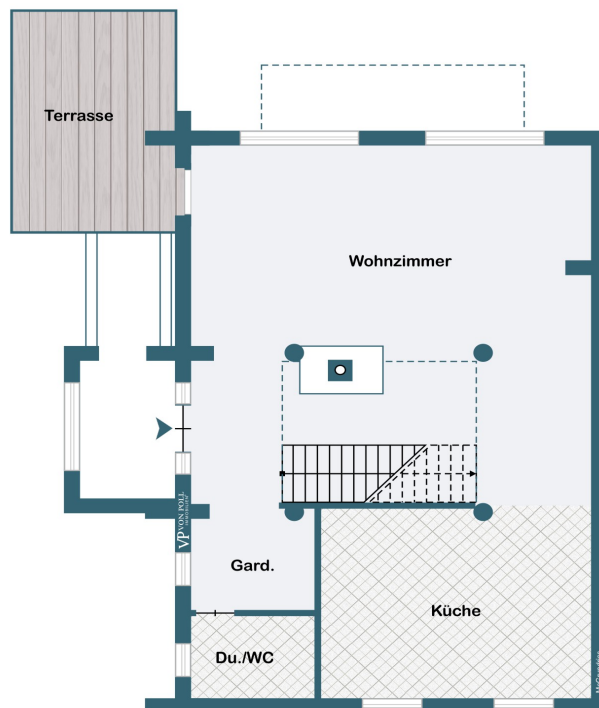
Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Die Immobilie

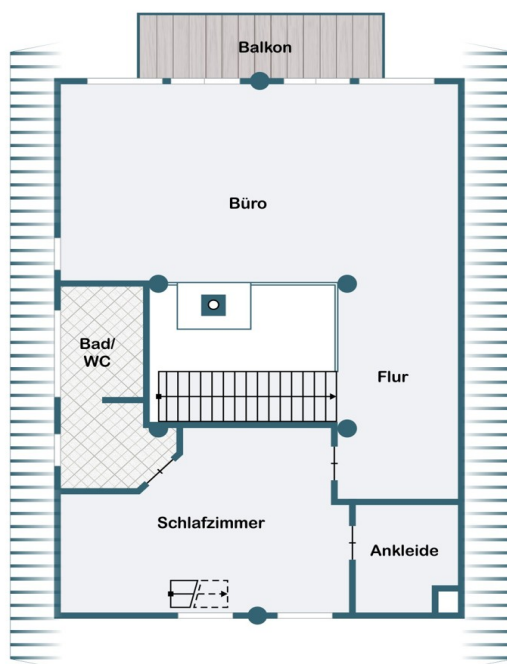


Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Blockbohlenhaus im original kanadischen Stil vereint charmantes Holzambiente mit moderner Wohnqualität. Das im Jahr 1997 erbaute Haus bietet auf ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz für Ihre Wohnträume – ideal für ein Paar oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Obwohl es sich um eine Doppelhaushälfte handelt, vermittelt die durchdachte Architektur ein echtes Einfamilienhaus-Gefühl – mit viel Privatsphäre, einer klaren Grundstücksgrenze und einem separaten Eingang zur Einliegerwohnung.

### Raumaufteilung:

Die Hauptwohnung mit ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich im Erdgeschoss über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender offener Wohnküche. Die gemütliche Atmosphäre wird durch die massive Holzbauweise im offenen Wohnbereich mit einem zentral gemauerten Kamin unterstrichen. Ein Duschbad im Eingangsbereich komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine gradläufige Holzterrappe erschließt sich eine offene, lichtdurchflutete Galerie, welche als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt wird und ein Schlafzimmer mit ensuite-Bad. Im voll unterkellerten Bereich befindet sich eine gepflegte und vollständig abgetrennte ca. 38 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, einer Küche und Duschbad. Die Einliegerwohnung ist zur Zeit vermietet.

Zur Hauptwohnung zugehörig sind im Untergeschoss ein Gästezimmer, ein Duschbad und 2 Abstellräume untergebracht.

### Grundstück & Außenbereich:

Das ca. 669 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zum Verweilen ein. Ob Grillabend mit Freunden, entspannte Stunden auf der Balkonterrasse oder Spielen im Garten – hier fühlen sich Familien und Naturliebhaber gleichermaßen wohl.



Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Alles zum Standort

Hollenstedt ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Harburg in Niedersachsen, die durch ihre naturnahe Lage und hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt. ?

### Verkehrsanbindung

Straßenverkehr: Hollenstedt liegt direkt an der Bundesautobahn A1, die eine schnelle Verbindung nach Hamburg (ca. 30 Minuten) und Bremen (ca. 60 Minuten) bietet. Die Nähe zur A7 und A39 ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit weiterer Städte wie Hannover und Lüneburg.

Öffentlicher Nahverkehr: Der Ort ist in das Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) eingebunden. Mehrere Buslinien, betrieben von der KVG Stade, verbinden Hollenstedt mit umliegenden Gemeinden und Städten. Zudem gibt es ein Anruf-Sammeltaxi-System, das flexible Mobilität innerhalb der Region ermöglicht.

Bahnverbindung: Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Sprötze, etwa 11 Kilometer entfernt, mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.

### Lage und Umgebung

Hollenstedt liegt am Südostrand der Apenser Lehmgeest und grenzt an die Harburger Berge. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege, darunter der Radfernweg Hamburg-Bremen und der Europäische Fernwanderweg E1. ??

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Freizeitangebote wie ein beheiztes Freibad, Sporthallen und vielfältige Vereinsaktivitäten tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Mit ihrer Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe ist Hollenstedt ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 148.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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