

Buchholz in der Nordheide

# Modernisiert und in zentraler Lage

Objektnummer: 25095016



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25095016              |
| Wohnfläche   | ca. 65 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1972                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 249.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Vermietbare Fläche            | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung                   | Balkon                                                                                |

Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 24.01.2035 | Endenergiebedarf            | 131.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## 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: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide**

## Ein erster Eindruck

Diese sehr gepflegte ca. 65m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Eigentumswohnung, befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines Sechs-Parteien-Hauses in zentraler Lage von Buchholz.

Die geräumige Diele führt Sie in einen offenen Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zum großzügigen Balkon. Die vorhandene Einbauküche verfügt über alle notwendigen Einbaugeräte. Darüber hinaus ist Platz für einen schönen Essbereich. Der Schlafraum ist hell und geräumig und bietet ebenfalls einen Zugang zum Balkon.

Ein modernisiertes Duschbad sowie ein kleiner Abstellraum in der Wohnung sind selbstverständlich vorhanden.

Neben einem Außenstellplatz ist dieser Wohnung ein separater Kellerraum zugeordnet.

Eine Besichtigung ist sehr zu empfehlen.

Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Ausstattung und Details

- Heizung bereits modernisiert in 2020
- dreifachverglaste Fenster zur Südseite in 2024
- Balkon saniert in 2020
- Außenrollläden
- Einbauküche Buche aus 2003
- Außenstellplatz
- Kellerraum (ca. 12qm)
- Duschbad modernisiert in 2024 (mit Waschmaschinenanschluss)

**Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide**

## Alles zum Standort

Buchholz ist eine in der Nordheide gelegene Kleinstadt mit ca. 50.000 Einwohnern und gehört zur Metropolregion Hamburg. Sie liegt etwa 30 km südlich von Hamburg, etwa 120 km nördlich von Hannover und etwa 80 km nordöstlich von Bremen.

Neben Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf finden Sie ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten und ein umfangreiches Angebot an Veranstaltungen in der 'Empore'. Verschiedene Schulzweige, Kindergärten sowie Kinderkrippen sind von diesem Objekt aus sehr gut zu erreichen.

Aber nicht nur die grüne und familienfreundliche Lage, sondern auch die verkehrsgünstige Anbindung macht dieses Objekt zu einem attraktiven Wohnort.

Mit dem Auto benötigen Sie ca. 30-40 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt und mit der Bahn vom Buchholzer Bahnhof lediglich ca. 25 Minuten.

Lassen auch Sie sich überzeugen von dieser Kleinstadt vor den Toren Hamburgs.

Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 131.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25095016 - 21244 Buchholz in der Nordheide

## 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)