

Hollenstedt

# Einzigartiges kanadisches Blockbohlenhaus mit ELW

Property ID: 25095009



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

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 669 m<sup>2</sup>

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 25095009     |
| Living Space         | ca. 204 m²   |
| Roof Type            | Gabled roof  |
| Rooms                | 4            |
| Bedrooms             | 2            |
| Bathrooms            | 3            |
| Year of construction | 1997         |
| Type of parking      | 2 x Car port |

|                       |                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 379.000 EUR                                                              |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,1 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                          |
| Construction method   | Timber frame                                                             |
| Usable Space          | ca. 72 m²                                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony                                    |

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 148.10 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 11.11.2034      | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1997                           |

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## The property



Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## The property



Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## The property



Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## The property



Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## The property



Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## The property



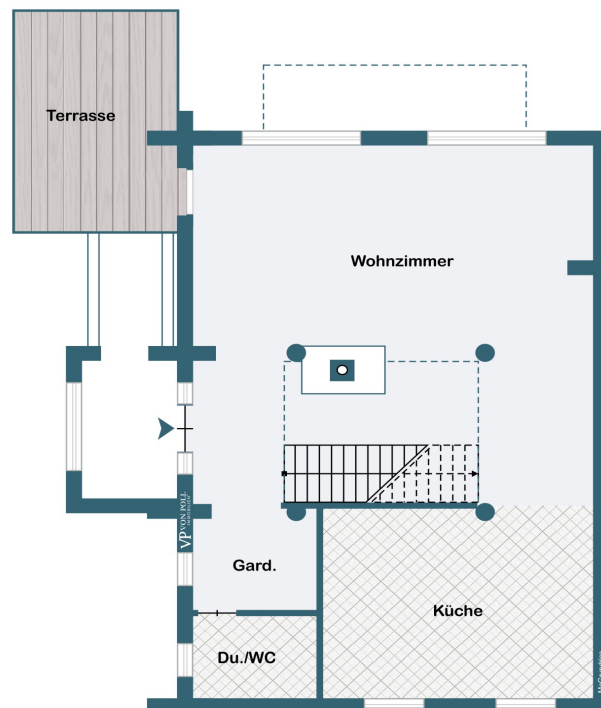
Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

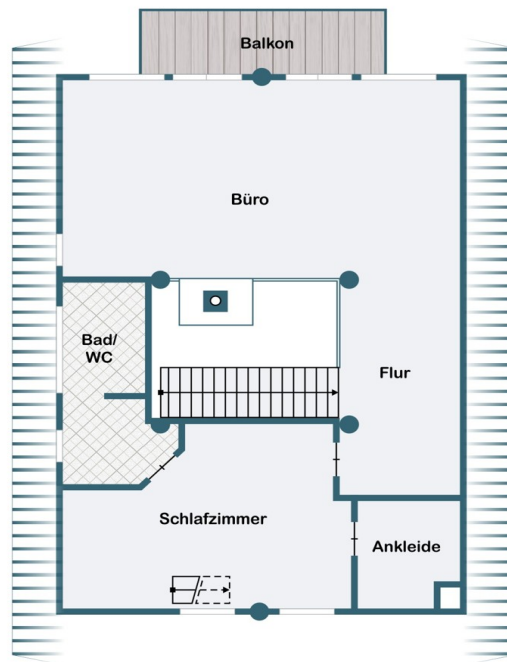
## The property



Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## A first impression

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 Holzterrasse 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.

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## All about the location

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.

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Other information

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.

Property ID: 25095009 - 21279 Hollenstedt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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