

Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

Smart Living im Grünen – Moderner Bungalow mit Top-Ausstattung!

????????? ??????????: 25105014



www.von-poll.com

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 110,21 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 4.191 m²

??????? ???????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ??? ??????

???????? ?????????	25105014	???? ?????	450.000 EUR
????????	ca. 110,21 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	4		MwSt.) des
?????????? ??	3		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	1	????????	???????? ???????
???? ???????????	2021	????????????	
????? ???????????	2 x ?????????? ??	??????	???????, WC
	?????????????, 2 x		????????????, ?????,
	????????????? ?????		?????,
	?????????????		????????????????
			????????

???????? ??????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ??????? ?????	?????? ??????? ??????????	41.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	18.01.2032	????????? ???????????? ?????????	A
???? ???????????	?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2021

??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ???????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ???????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



???????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ?????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



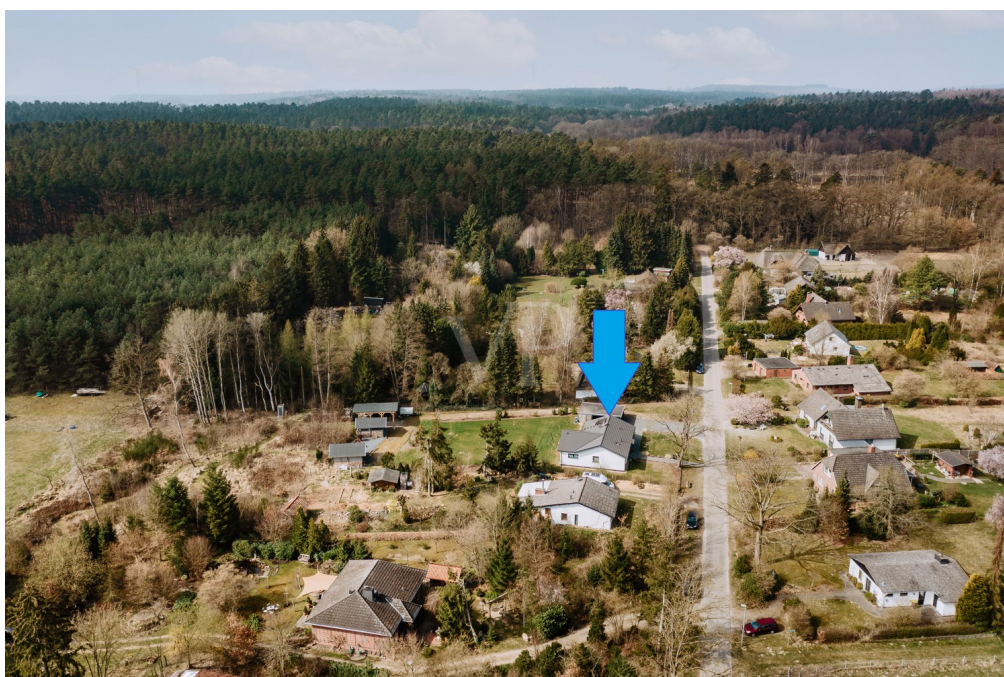
??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

??????



???????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

??? ?????? ???????????

Dieser neuwertige Bungalow aus dem Baujahr 2021 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 110,21 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 4.191 m² Raum für vielfältige Wohnräume. Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und beeindruckt durch ihre gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Der Bungalow umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder Fitnessraum – sowie ein modernes, stilvoll ausgestattetes Badezimmer. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung. Die hochwertigen Vinyl- und Fliesenböden sind mit einer Fußbodenheizung kombiniert, die in allen Räumen für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die kontrollierte Wohnraumlüftung und das Smarthome-System, das Beleuchtung und Musik steuert, tragen zusätzlich zum Wohnkomfort bei.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten von Siemens ausgestattet, darunter ein Backofen mit Dampfgarer, ein Geschirrspüler und ein Kaffeevollautomat. Ein Induktionskochfeld mit vollflächigem Dunstabzug runden die Küchenausstattung ab. Das durchdachte Schranksystem bietet mit einem Apothekerschrank zusätzlichen Stauraum.

Im Außenbereich lädt eine moderne Outdoorküche mit Stromversorgung zum Verweilen und Kochen im Freien ein. Eine gemütliche Lagerfeuerstelle eignet sich hervorragend für entspannte Abende im Garten. Ein großzügiger Geräteschuppen bietet zusätzlichen Stauraum. Der Doppelcarport ist mit einer integrierten E-Ladestation (Wallbox) ausgestattet und verfügt über einen separaten, abschließbaren Geräteraum.

Besondere Highlights der Ausstattung sind die Fliegengitter in Wohn- und Schlafzimmer, die Echtholztüren mit Sicherheitsglas und die Akustikwand im Gästezimmer. Alle Fenster sind mit modernen Plissees versehen, und die Wandverkleidung aus Eichenholzpaneelen verleiht dem Innenraum eine warme und einladende Atmosphäre.

Der Bungalow ist zudem mit einer Solaranlage und einem Stromspeicher ausgestattet, die die Energieeffizienz des Hauses beachtlich steigern. Ein Glasfaseranschluss sorgt dafür, dass Sie jederzeit von einem schnellen Internetzugang profitieren können.

Diese besondere Immobilie mit eigenem kleinen Waldstück vereint zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort und moderner technischer Ausstattung. Sie ist ideal für Paare,

anspruchsvolle Singles oder Ehepaare, die ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses einzigartigen Bungalows – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

??????????????? ??? ?????????

Küche & Hausgeräte:

- Backofen + Dampfgarer (Siemens)
- Geschirrspüler (Siemens)
- Kaffeevollautomat
- Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube vollflächig
- Durchdachtes Schranksystem inklusive komfortablem Apothekerschrank

Wohnkomfort & Ausstattung:

- Fliegengitter in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer
- Wandverkleidung aus Eichenholzpaneelen
- Alle Fenster verfügen über moderne Plissees
- Echtholztüren mit Sicherheitsglas (je 949,00 € Aufpreis)
- Akustikwand im Gästezimmer
- Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Smarthome-System: Licht + Musiksteuerung
- IKEA PAX Schränke im Flur
- Dachboden mit Steige als Stauraum

Energie & Technik:

- Solaranlage mit Stromspeicher
- Wallbox am Doppelcarport, inkl. eigenem Zähler
- Glasfaseranschluss

Außenbereich:

- Moderne Outdoorküche mit Stromversorgung
- Gemütliche Lagerfeuerstelle für stimmungsvolle Abende
- Großzügiger Geräteschuppen mit zusätzlichem Stauraum
- Doppelcarport mit integrierter E-Ladestation (Wallbox) und abschließbarem Geräteraum

Lage & Umgebung

- Gute Nahversorgung durch Krüger's Hof mit Hofladen
- Nähe zu fischreichen Gewässern – perfekt für Angler
- Umgeben von idyllischem Naturschutzgebiet

??????? ???????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

??? ??? ??? ???????????

Wohnen im Grünen – Stilvoller Bungalow in naturnaher Lage von Ventschau

Dieser moderne und äußerst gepflegte Bungalow befindet sich inmitten einer besonders grünen und ruhigen Wohnlage am Ortsrand von Ventschau – einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Tosterglope. Umgeben von weitläufiger Natur, altem Baumbestand und ansprechend gestalteten Einfamilienhäusern, bietet die Immobilie ein harmonisches und naturnahes Wohnumfeld. Ideal für all jene, die Wert auf Ruhe, Erholung und ein Leben im Einklang mit der Natur legen.

Das Grundstück ist über eine ruhige Anliegerstraße erreichbar und fügt sich ideal in die gewachsene Umgebung ein. Ein kleiner Hofladen im Ort versorgt Sie mit regionalen Produkten. Im nur ca. 5,3 km entfernten Tangsehl bietet ein biologisch wirtschaftender Landwirtschaftsbetrieb frisches Gemüse, Kartoffeln, Eier, Fleisch sowie Käse aus eigener Herstellung. Der angeschlossene Hofladen überzeugt mit einem überraschend umfangreichen Sortiment – von Ananas bis Zahnbürste ist hier fast alles für den täglichen Bedarf erhältlich.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Eine kleine, freie Schule – „Der Lernort“ – befindet sich in ca. 6,4 km entfernten Nieperfitz. Die nahegelegene Elbe sowie ausgedehnte Wälder in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein – ein Paradies für Naturliebhaber.

Die etwa 8 Autominuten entfernte Gemeinde Dahlenburg mit rund 3.500 Einwohnern bietet eine umfassende Infrastruktur: Hier finden Sie Schulen, Kindergärten, ein Freibad, Ärzte, Apotheken, Banken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein abwechslungsreiches Sport- und Freizeitangebot.

Die Hansestadt Lüneburg erreichen Sie in etwa 25 Minuten mit dem Auto, Hamburg Hauptbahnhof in rund einer Stunde. Beide Städte sind auch bequem über den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden.

??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 41.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25105014 - 21371 Tosterglope / Ventschau – Tosterglope

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com