

# Exposé

## Stadthaus in Buchholz in der Nordheide

### Individuell gebautes Einfamilienhaus in Stadtvilla-Stil



Objekt-Nr. OM-308188

**Stadthaus**

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Schulz

21244 Buchholz in der Nordheide  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2011                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 626,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 140,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 69,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf! Bitte keine Makleranfragen!

Zum Verkauf steht ein in 2011 individuell gebautes Familienanwesen im Stadtvilla-Stil mit schönem Garten, großer Doppelgarage und bewohnbarem Hobbyvollkeller in sehr ruhiger und optimal gelegener Lage von Buchholz in der Nordheide. Das Schulzentrum II (Am Kattenberge) ist nur ca. 700m entfernt. Eine Bushaltestelle ins Buchholzer Zentrum ist fußläufig schnell erreichbar. Mit dem Metronom erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten.

Das Haus wurde in massiver Bauweise nach KW70 Standard mit dreifacher Verglasung, Solar für Warmwasser sowie auch mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung errichtet. Es verfügt über 207m<sup>2</sup> Gesamtfläche, welche über drei Etagen verteilt sind, mit hochwertiger freilaufender Granittrappe, Edelstahl Geländer und zeitlosem Natursteinklinker im gesamten Treppenhaus.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, ein kleines Homeoffice-Zimmer und ein Abstellraum mit Zugang zur Doppelgarage.

Das Obergeschoss bietet 3 Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank.

Das Kellergeschoss verfügt über einen großen Partyraum (aktuell mit Bar und Billardtisch ausgestattet), einen schönen Saunaraum mit Dusche, einen Abstellraum, Hauswirtschaftsraum und ein separates WC.

Auf dem 626m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde ein schöner Garten auf zwei Ebenen mit mehreren Terrassen und mit einem großen Gartenhaus mit extra Raum für Fahrräder angelegt. Eine große Terrasse ist vom Wohnzimmer und der Küche aus erreichbar. Eine überdachte und regensichere Grillecke kann zum Grillen im Sommer und Winter genutzt werden und ist von der Garage aus zu erreichen. Eine Sonnenterasse mit gemütlichem Sitzpavillon lädt zum Entspannen nach dem Feierabend mit einem Gläschen Wein im Sommer ein.

Zusammenfassend findet man alles, was zu der modernen und hochqualitativen Lebensqualität benötigt wird.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Gasheizung (Verbrauch ca.12.000kWh pro Jahr)
- Kamin von Hark (Eco plus Ofen)
- Fußbodenheizung im kompletten Erdgeschoß + Saunaraum im Keller
- Solaranlage für Warmwasser
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Alarmanlage
- Alle Fenster mit elektrischen Außenrollläden
- Glasfaseranschluss im Haus
- Netzwerksteckdosen auf allen drei Etagen
- Rasenbewässerungssystem, regel- und programmierbar über einen Computer im Gartenhaus
- Garage für zwei Autos mit einer Wallbox 11kW für E-Fahrzeuge ausgestattet
- Zusätzlicher Stauraum mit separaten Spitzböden im Haus und der Garage

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Stadt Buchholz in der Nordheide (mit 41 000 Einwohner) liegt im attraktiven Süden der Metropolregion Hamburg. Umgebend von reizvollen Landschaften wie Lüneburger Heide, Brunsberg, Altes Land und Elbmarsch liegt die Stadt Buchholz mit direkter Bahnbindung zu den Städten Hamburg und Bremen sowie in unmittelbarer Nähe zu A1 und A7.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 69,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |

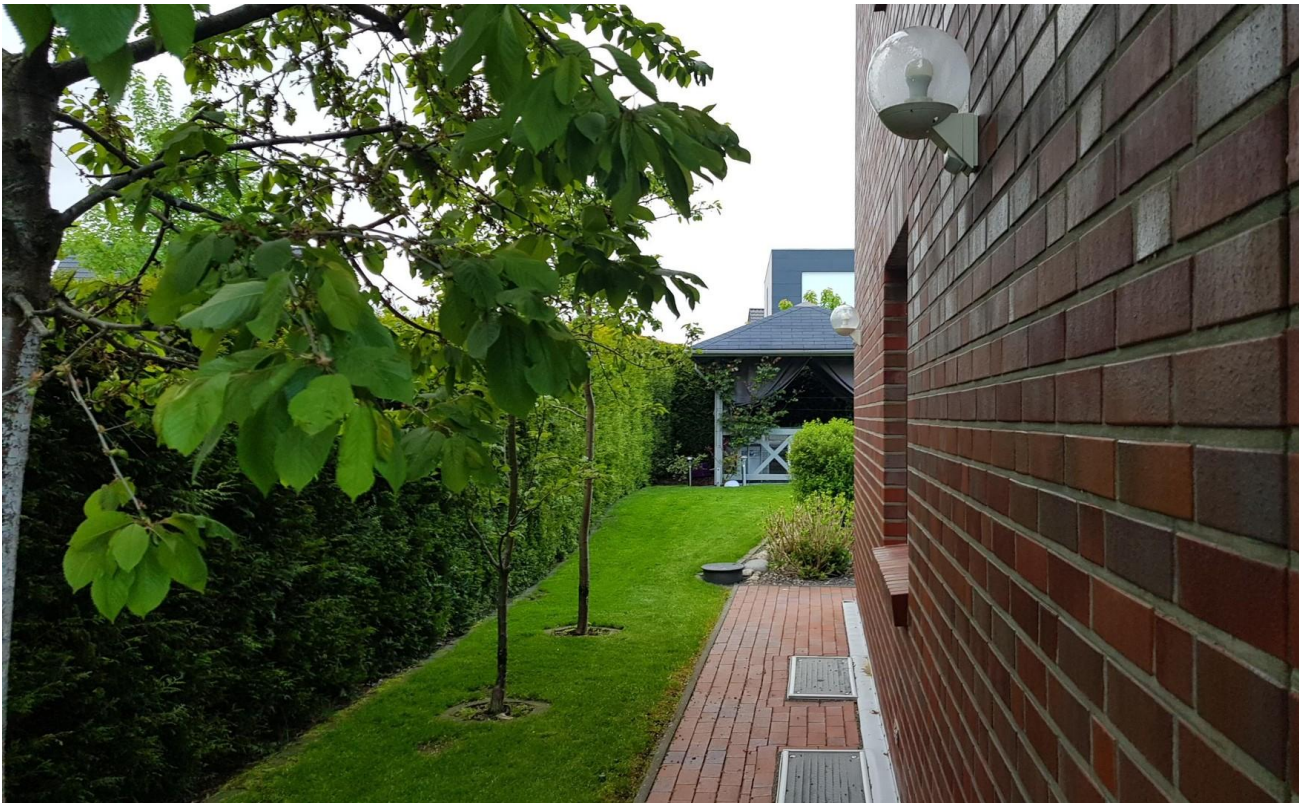


## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



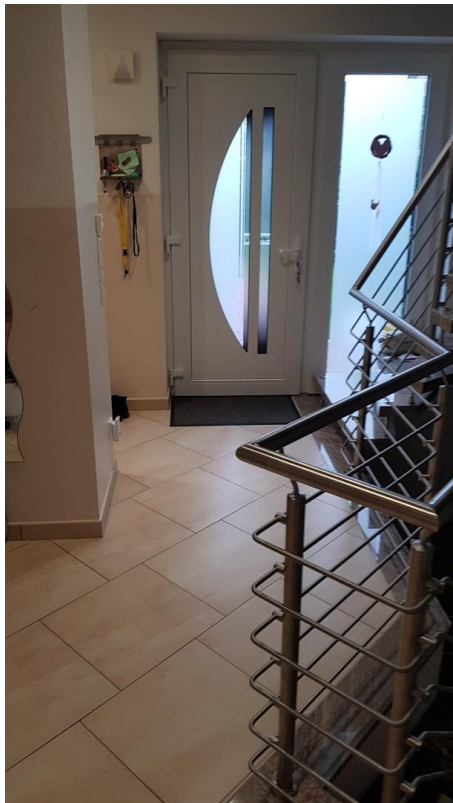


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

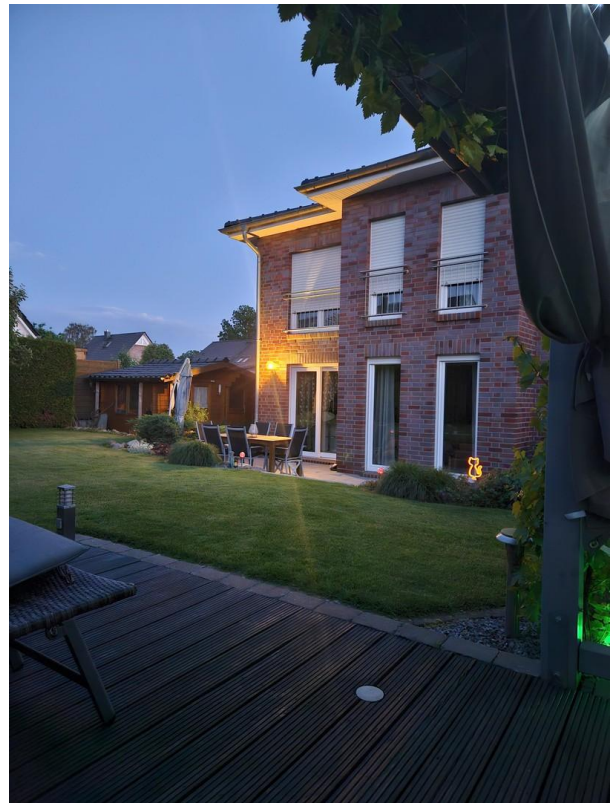
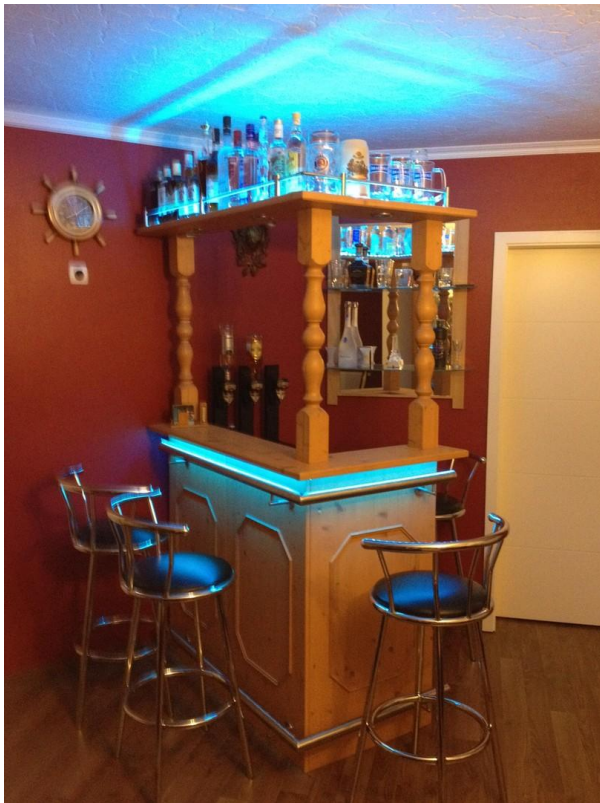


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

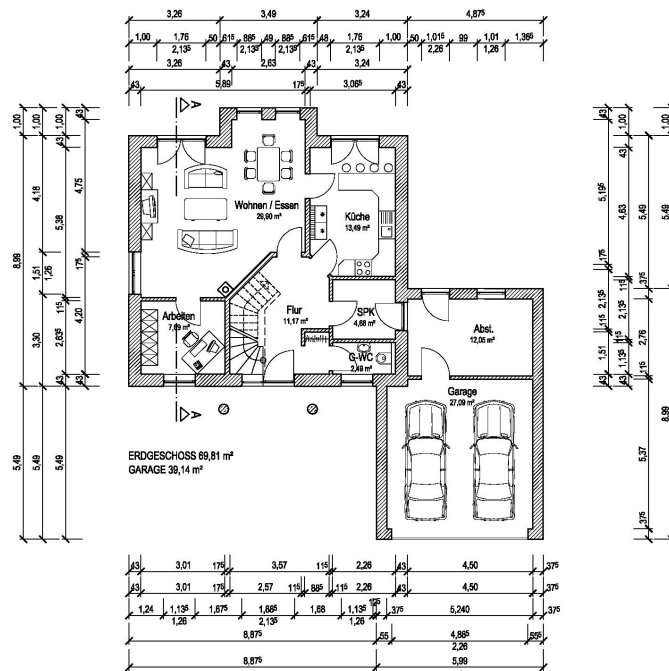


# Exposé - Galerie



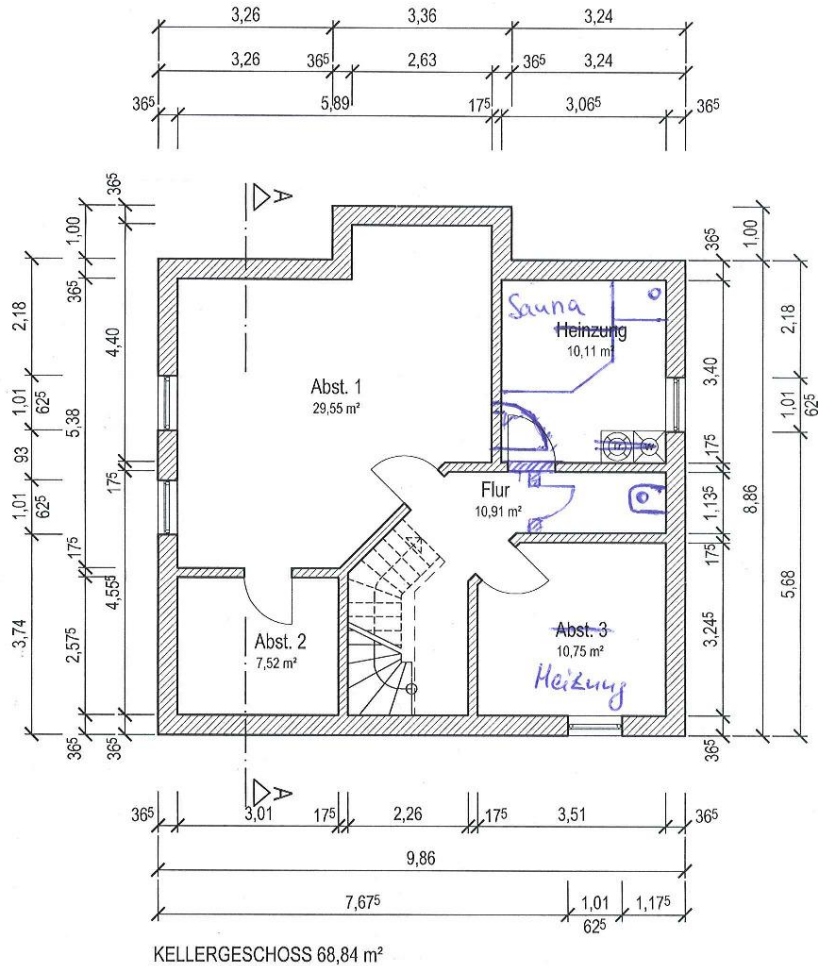


# Exposé - Grundrisse



|                   |              |                               |
|-------------------|--------------|-------------------------------|
| DER BAUHERR       | Bauherr:     | Ludmilla und Alexander Schulz |
|                   | Bauvorhaben: | NEUBAU EINES EFH MIT GARAGE   |
| DER PLANVERFASSER | Bauteil:     | ERDGESCHOSS<br>GRUNDRISS      |
|                   | Maßstab:     | 1: 100                        |
|                   | Änderungen:  | a<br>b<br>c                   |
|                   |              | Borgstedt<br>den 02.11.2010   |

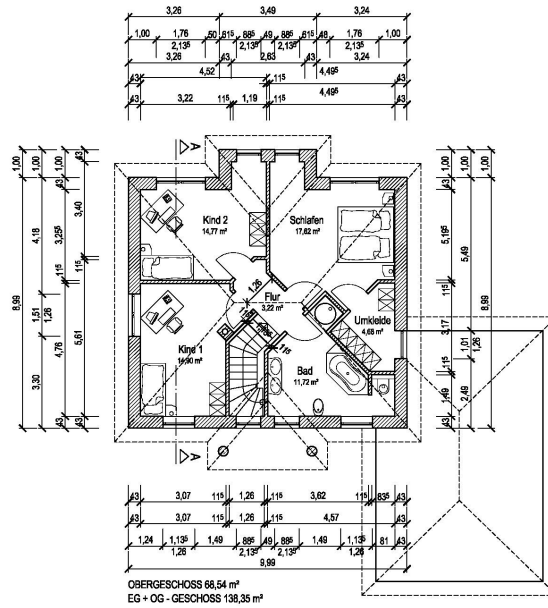
# Exposé - Grundrisse



|                   |  |                    |                             |
|-------------------|--|--------------------|-----------------------------|
| DER BAUHERR       | Bauherr: Ludmilla und Alexander Schulz   |                    |                             |
|                   | Bauvorhaben: NEUBAU EINES EFH MIT GARAGE |                    |                             |
| DER PLANVERFASSER | Bauteil:<br>KELLERGESCHOSS<br>GRUNDRISS  | Maßstab:<br>1: 100 | Änderungen:                 |
|                   |  |                    | a                           |
|                   |  |                    | b                           |
|                   |  |                    | c                           |
|                   |  |                    | Borgstedt<br>den 02.11.2010 |



# Exposé - Grundrisse



|                   |              |                              |  |
|-------------------|--------------|------------------------------|--|
| DER BAUHERR       | Bauherr:     | Ludmila und Alexander Schulz |  |
|                   | Bauvorhaben: | NEUBAU EINES EFH MIT GARAGE  |  |
| DER PLANVERFASSER | Bauteil:     | OBERGESCHOSS<br>GRUNDRISS    | Maßstab:<br>1: 100<br>Änderungen:<br>a<br>b<br>c |
|                   |              |                              |  |