

Salzhausen

# Neuwertig - Modern - Energieeffizient

Objektnummer: 24095032



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 803 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

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

Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24095032	Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2009	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	47.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.08.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Die Immobilie



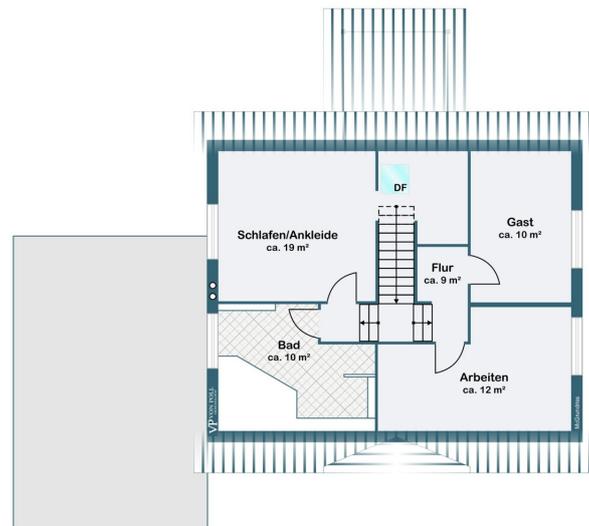
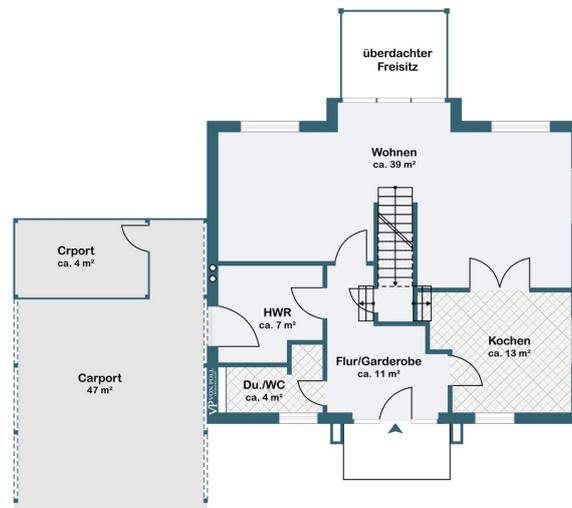
Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Grundrisse



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

Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Ein erster Eindruck

Energieeffizienz in Bestform ! Dieses stilvolle Architektenhaus wurde 2009, unter Verwendung hochwertiger Materialien, massiv erbaut und verfügt über 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein ausgebautes Studio. Der Wintergarten ist nicht Bestandteil der Wohnfläche ! In gesuchter, ruhiger Lage von Salzhausen in fußläufiger Entfernung zu Lebensmittelmärkten, wartet diese topgepflegte Immobilie auf neue Eigentümer. Durch das elektrische Eingangstor führt die Zuwegung an der Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor vorbei. Bereits im Flurbereich präsentiert sich das Haus hell und modern. Die hochwertige Küche mit Markengeräten, kann durch die Doppelflügeltür von dem angrenzenden Essbereich separiert werden. Der großzügige Wintergarten sowie der moderne Wohnbereich mit einem Kaminofen der Extraklasse, vervollständigen diesen einzigartigen Lebensraum ! Die zentrale Treppenanlage führt in das Obergeschoss mit drei Räumen und dem großen Vollbad. In dem Dachgeschoss wurde ein Studio hochwertig geschaffen. Erst Anfang dieses Jahres haben die Eigentümer zudem eine moderne Photovoltaikanlage installieren lassen. Über den Netzbetreiber werden deutliche Überschüsse erwirtschaftet. Der überdurchschnittlich gepflegte Garten ist komplett eingezäunt und optimal ausgerichtet. Gern stehen wir für Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Alles zum Standort

Die Samtgemeinde Salzhausen besteht aus acht Mitgliedsgemeinden mit ca. 15.000 Einwohnern und erfreut sich besonders bei Reitern großer Beliebtheit. Die abwechslungsreiche, leicht hügelige Geestlandschaft mit wildreichen Waldgebieten, weiten Heideflächen und dem reizvollen Luhetal, sorgt für ein niveauvolles Freizeitangebot. Das bekannte Reiterdomizil Luhmühlen, Zentrum der internationalen Vielseitigkeitsreiterei, liegt nur vier Kilometer entfernt. Der gemütliche Heideort Salzhausen, mit seiner bereits im 13. Jahrhundert erwähnten Feldsteinkirche, bietet alle Einkaufsmöglichkeiten auch des gehobenen Anspruchs. Sie finden hier außerdem Banken, Ärzte, Tierärzte, Apotheken sowie ein medizinisches Versorgungszentrum. Salzhausen verfügt über eine Grundschule, Oberschule und ein Gymnasium. Andere weiterführende und auch berufsbildende Schulen sowie Universitäten können in Lüneburg oder Winsen/Luhe erreicht werden (ca. 25 km). Die Metropole Hamburg ist ca. 40 km entfernt.

**Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 47.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24095032 - 21376 Salzhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16 Nordheide  
E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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