

Toppenstedt

# Wohnen mit Weitblick

**CODICE OGGETTO: 24095008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24095008
Superficie netta	ca. 178 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



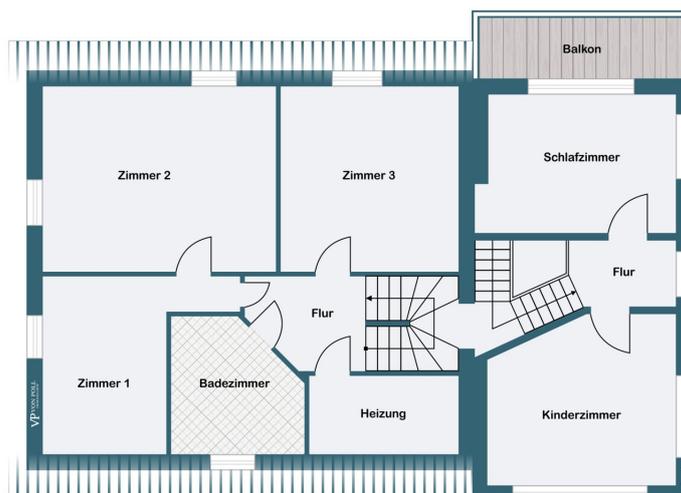
CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wurde 1994 auf einem ca. 980 qm großen Grundstück in Toppenstedt errichtet und 2010 durch einen Anbau mit ökologischer Holzständerbauweise erweitert. Das Haus betritt man über einen großzügigen Flur. Über den Flur erreicht man das helle Wohn- und Esszimmer, welches Zugang zur überdachten Terrasse und den Garten bietet. Ein Ofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme. Von der Küche aus hat man Zugang zu der angrenzenden Vorratskammer, sowie zu dem HWR mit Waschmaschinenanschluss und Zugang in den Hof. Das Gäste-Badezimmer mit Dusche komplettiert das Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet Platz für 3 Schlafzimmer mit einem Durchgangszimmer. Das Vollbad und der Heizraum befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Über das Treppenhaus gelangt man auf der Zwischenebene in den Anbau. Dieser Durchgang kann auch wieder geschlossen werden um den Anbau als separate Einheit zu nutzen. Im Erdgeschoss des Anbaus gelangt man über einen kleinen Flur in einen Vorraum, welcher momentan mit einer Sauna ausgestattet ist. Die Sauna kann gegen eine Küche getauscht werden, da sämtliche Küchenanschlüsse vorhanden sind. Ein Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse ist ebenfalls vorhanden. Im geplanten Badezimmer sind die Leitungen schon vorbereitet, dient gerade aber als Werkstattraum. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer bietet Zugang zum Balkon. Von hier kann man den Sonnenuntergang mit Weitblick über die Wiesen genießen. Im Saunabereich, im Flur und im Bad des Anbaus ist Fußbodenheizung verlegt. 3 Räume im Anbau haben Lehmwände mit Wandheizung. Zwei Carportstellplätze im Hof und ein Gartenhaus runden dieses Angebot ab. Gern stehen wir für Fragen zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

## Tutto sulla posizione

Toppenstedt liegt in der Samtgemeinde Salzhausen im Landkreis Harburg. Der Ort hat ca. 2100 Einwohnern und befindet sich am Ostrand der Lüneburger Heide. Toppenstedt liegt etwa 40 Kilometer südlich vom Hamburger Zentrum an der A 7. Die Nähe zur Autobahn und zur Metropole Hamburg macht den Ort gleichfalls interessant für Geschäftsreisende und Familien mit Kindern (alle Schularten sind in den Nachbarorten wie Garstedt und Salzhausen vorhanden). Einen Kindergarten gibt es in Toppenstedt vor Ort. Über den Bahnhof Winsen ist auch eine bequeme P+R Möglichkeit schnell erreichbar. Das Haus liegt im alten Ortskern mit einer geringen Entfernung zur Bushaltestelle mit guter Busanbindung nach Lüneburg und Winsen. Im nahegelegenen Garstedt befindet sich ein großer EDEKA Markt für den täglichen Bedarf. Einen Bäcker finden Sie direkt in Toppenstedt. Entfernung: Toppenstedt – Hamburg – 40 km, Toppenstedt- Hanstedt -12 km, Toppenstedt – Salzhausen – 9 km. Salzhausen ist bekannt und beliebt bei Reitern, als Austragungsort internationaler Turniere. Angrenzend befindet sich ein Pferdehof mit Einstellmöglichkeiten. Naturliebhaber können die Landschaft bei Spaziergängen und Wanderungen erleben. Reiter finden ein ausgedehntes Reitwegenetz vor. Radfahrer freuen sich über das ständig wachsende Radwegenetz und sollte es einmal der Ruhe und des Sports genug sein, lockt die Stadt Lüneburg mit seiner wunderschönen, mittelalterlichen Altstadt (20km).

**CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24095008 - 21442 Toppenstedt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)