

Lüneburg

Mittelreihenhaus mit Eigenlandgrundstück und viel Potenzial

CODE DU BIEN: 26105013



PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,76 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 189 m²

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26105013
Surface habitable	ca. 79,76 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	298.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

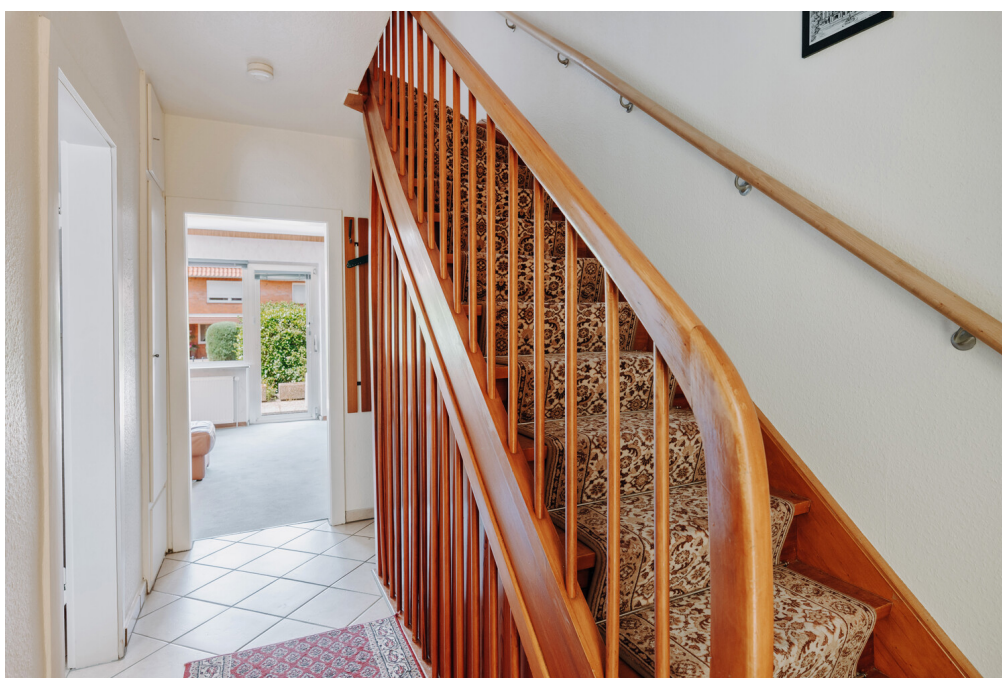
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	313.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

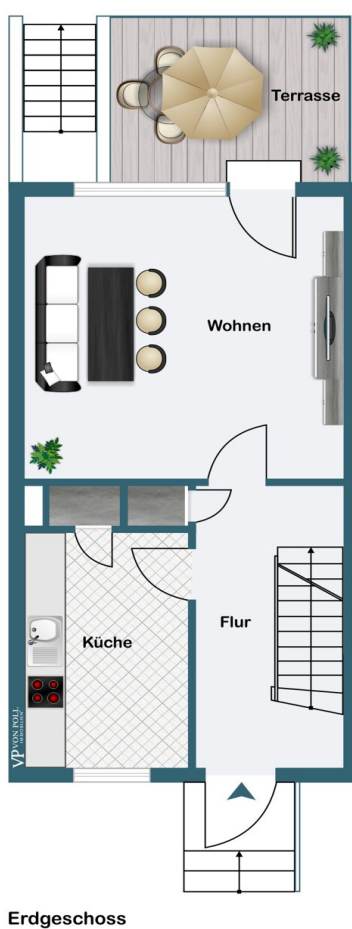
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

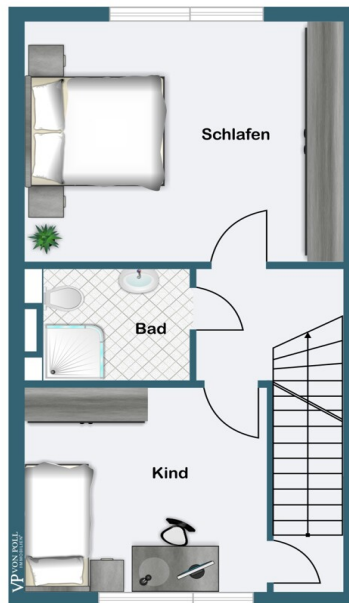
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

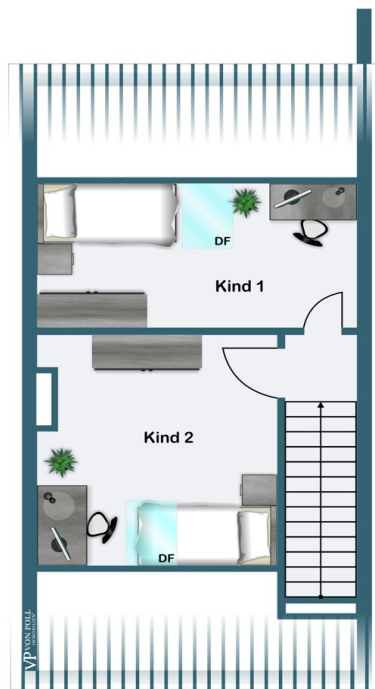
CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

Plans d'étage

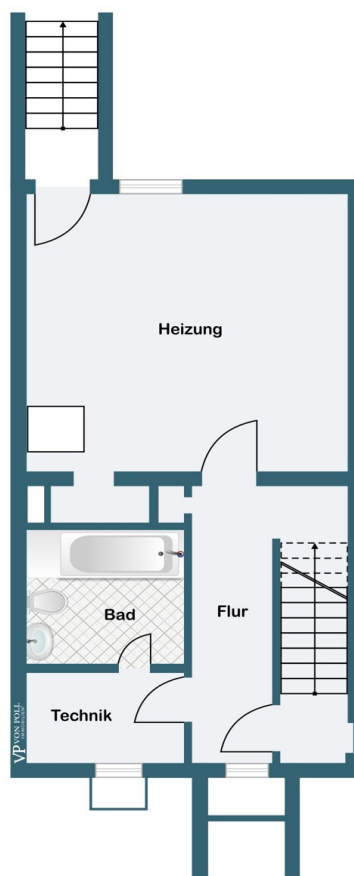




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

Une première impression

Dieses im Jahr 1963 auf einem ca. 189 m² großen Eigenlandgrundstück errichtete Mittelreihenhaus überzeugt mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung und einem großzügigen Vollkeller. Die ca. 80 m² Wohnfläche verteilen sich auf fünf gut geschnittene Zimmer und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Diele empfangen, von der aus alle Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar sind. Hier befinden sich die Küche, welche mit einer Einbauküche und allen E-Geräten ausgestattet ist, sowie der helle Wohn- und Essbereich. Die große Fensterfront sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt viel Tageslicht in den Raum. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lassen.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Abstellflächen stehen Ihnen hier ein Hobbyraum sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Ergänzt wird der Keller durch eine praktische Außentreppe mit direktem Zugang in den Garten.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2004.

Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und in ein zeitgemäßes Zuhause zu verwandeln.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

Détails des commodités

Vollkeller
Eigenlandgrundstück
Terrasse
Garage

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in dem beliebten Lüneburger Stadtteil Lüne-Moorfeld. Die ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone bietet ein angenehmes Wohnumfeld und überzeugt durch ihre gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind in kurzer Zeit erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an die Lüneburger Innenstadt sowie den Bahnhof.

Die historische Lüneburger Altstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist gesichert. Über die Bundesstraßen sowie den Bahnhof Lüneburg bestehen gute Verbindungen in die Hamburger Metropolregion, wodurch der Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv ist.

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26105013 - 21337 Lüneburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com