

Lüder

Viel Platz für Familie, Generationen & Ideen – Zweifamilienhaus im Bungalowstil in ruhiger Wohnlage

Codice oggetto: 26238215



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.668 m²

Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

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

Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26238215
Superficie netta	ca. 242 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	184.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



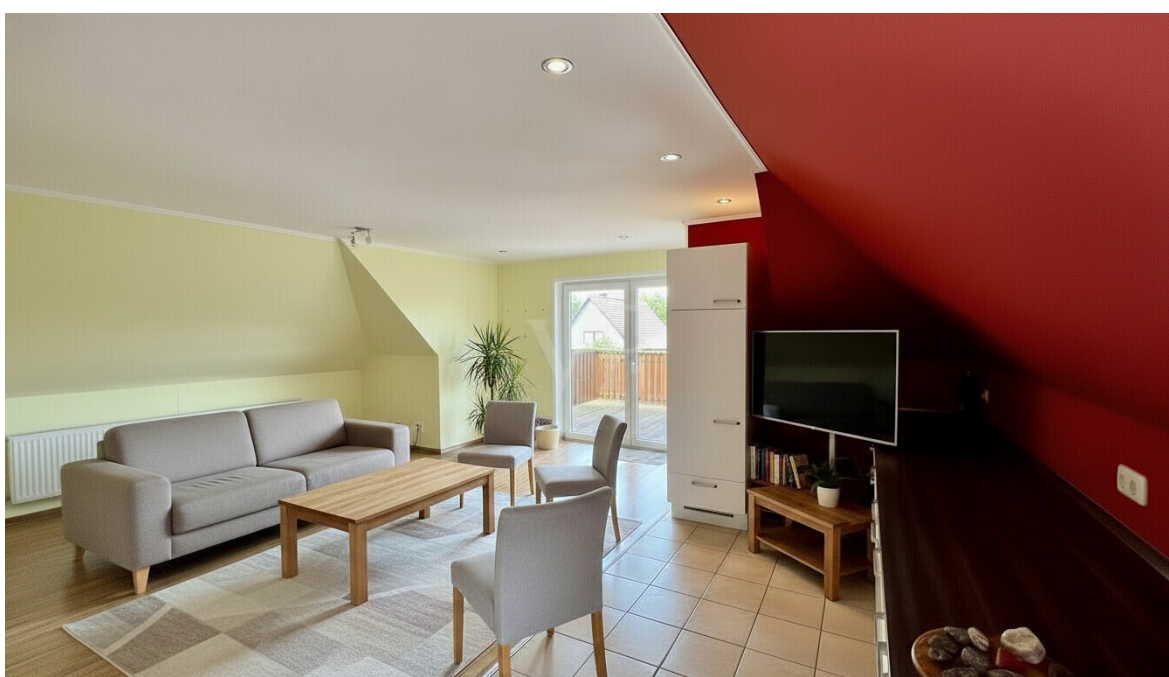
Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

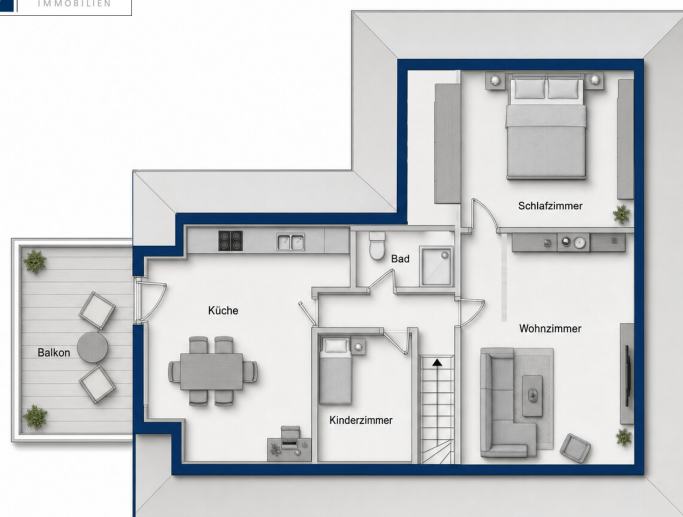
La proprietà



Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

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: 26238215 - 29394 Lüder

Una prima impressione

Dieses großzügige und gepflegte Zweifamilienhaus vereint Wohnkomfort, Flexibilität und eine attraktive Wohnlage auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.668 m². Das ursprünglich im Jahr 1980 errichtete Wohnhaus wurde 2007 durch den hochwertigen Ausbau des Dachgeschosses zu einer eigenständigen Wohneinheit erweitert. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als interessante Kapitalanlage.

Bereits beim ersten Eindruck überzeugt die Immobilie mit ihrer ansprechenden Klinkerfassade, den gepflegten Außenanlagen und der großzügigen Zufahrt. Die Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Ein Gartenhaus ergänzt das Angebot und schafft praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Gartengeräte und Hobbybedarf.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 142 m² und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse sowie in den weitläufigen Garten. Ein Kachelofen sorgt besonders in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und ein gemütliches Ambiente. Mechanische Rollläden bieten Sicht- und Sonnenschutz, während im Wohnbereich bereits elektrische Rollläden installiert wurden. Die Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr unterstreichen den gepflegten und soliden Charakter der Immobilie.

Im Jahr 2007 entstand im Dachgeschoss eine weitere, vollständig ausgebautе Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 100 m². Helle Räume, großzügige Wohnbereiche und ein Balkon mit schönem Ausblick schaffen hier eine hohe Wohnqualität. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert bereits laufende Mieteinnahmen.

Das außergewöhnlich großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden oder ausreichend Platz für Kinder und Hobbygärtner – hier bietet sich ein ideales Umfeld für ein komfortables und naturnahes Wohnen.

Auch in technischer Hinsicht präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Stand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Nahwärme-Heizung aus dem Jahr 2024, die eine effiziente und zukunftsorientierte Beheizung gewährleistet. Das Haus ist vollständig

unterkellert; hier befinden sich die Heizungsanlage sowie mehrere großzügige Lager- und Abstellräume. Ein separater Außenzugang zum Keller erhöht den Nutzungskomfort und ermöglicht einen unkomplizierten Zugang zu den großzügigen Lager-, Hobby- und Abstellflächen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die ruhige Wohnlage in Lüder, einem Ortsteil der Gemeinde Bad Bodenteich. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnbebauung, weitläufige Grünflächen und eine hohe Lebensqualität aus. Hier genießen Sie die Vorzüge naturnahen Wohnens, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Immobilie verbindet großzügige Wohnflächen, einen gepflegten Gesamtzustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ideale Weise. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, zur teilweisen Eigennutzung mit attraktiven Mieteinnahmen oder als langfristige Investition – dieses Objekt bietet seinen zukünftigen Eigentümern zahlreiche Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorteilen dieses attraktiven Angebots.

Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in Lüder, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Landkreis Uelzen. Lüder gehört zur Samtgemeinde Aue und zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine hohe Wohnqualität sowie die angenehme Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit wichtiger Versorgungszentren aus.

Die nahegelegene Gemeinde Bad Bodenteich bietet zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, gastronomische Angebote sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus verfügt Bad Bodenteich über einen Bahnhof mit Anbindung an die Bahnstrecke Uelzen–Braunschweig und bietet damit auch Pendlern attraktive Verkehrsanbindungen.

Die reizvolle Landschaft der Südheide mit ihren Wäldern, Wiesen und Radwegen prägt die Umgebung und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Besonders Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende schätzen die hohe Lebensqualität dieser Region.

Die Kreisstadt Uelzen ist in etwa 25 Minuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten. Über die Bundesstraßen der Region bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Celle, Gifhorn, Wolfsburg und Braunschweig.

Die Immobilie verbindet somit die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte sowie alle, die naturnahes Wohnen in einer gepflegten Wohnlage schätzen.

Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 26238215 - 29394 Lüder

Partner di contatto

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

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com