Lüchow

Villa représentative conçue par un architecte avec un impressionnant studio indépendant dans la région de Wendland

CODE DU BIEN: 25239216_2



PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 459 m^2 • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3568 m^2

CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

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

CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239216_2
Surface habitable	ca. 459 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	11
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	998.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 293 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.10.2030
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	5.2 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété

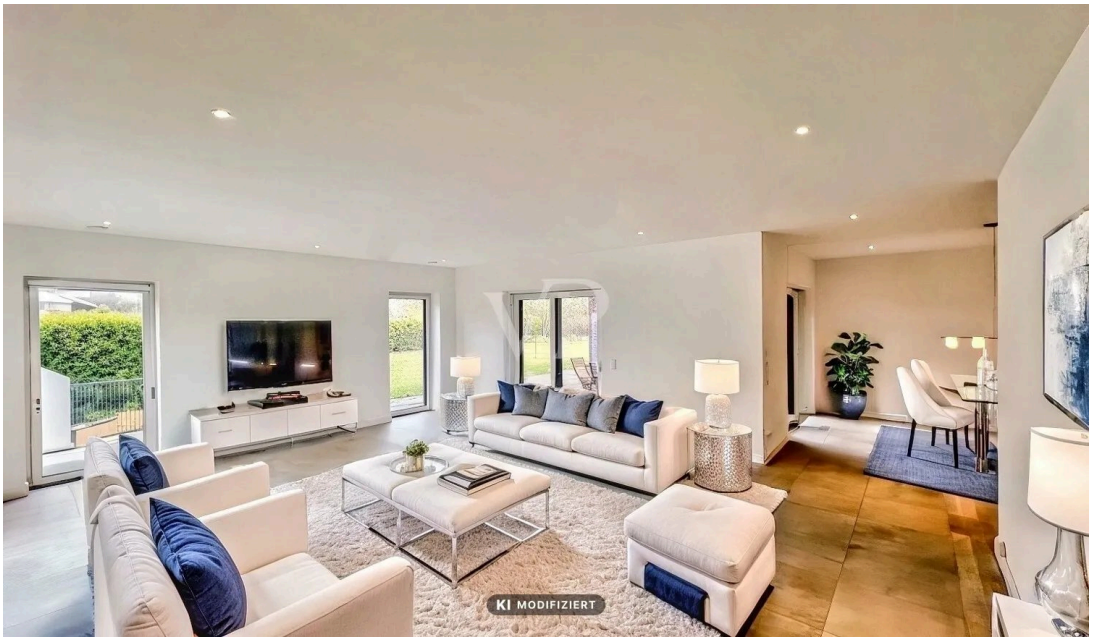




CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

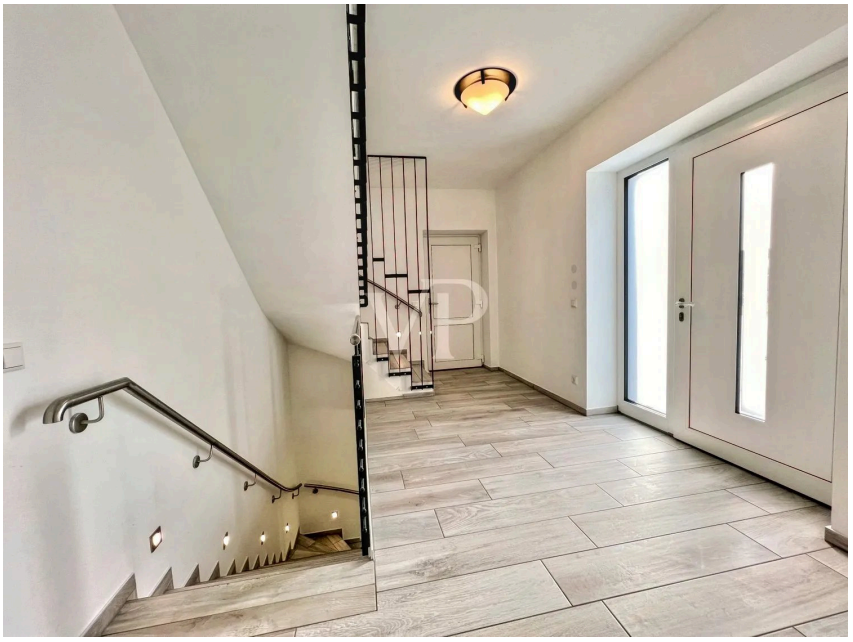
La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

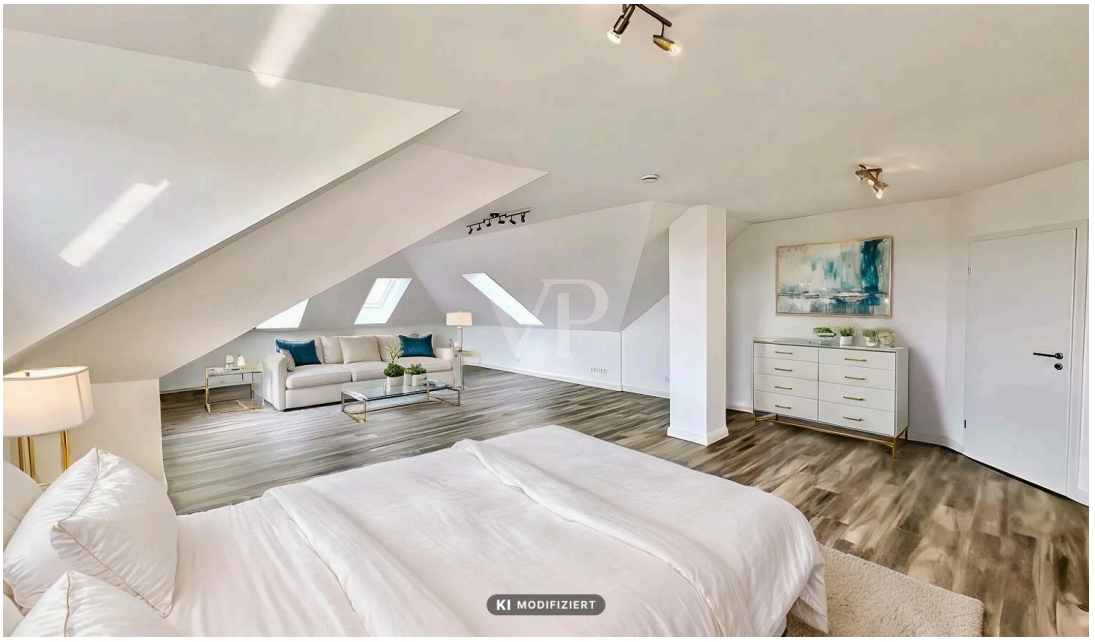
La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

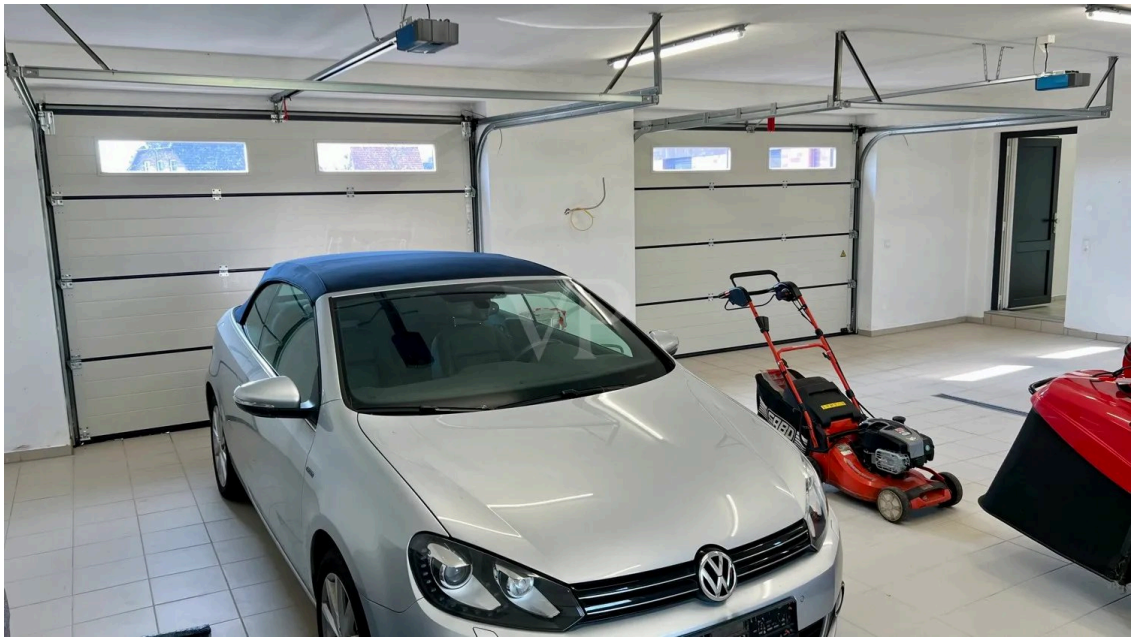
La propriété

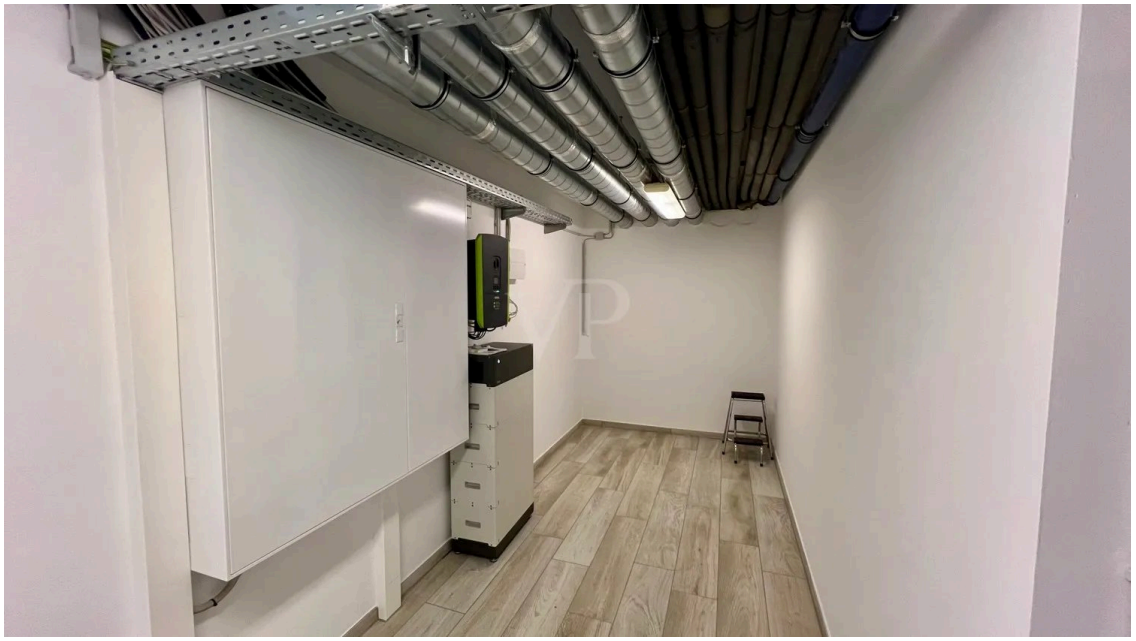




CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

La propriété





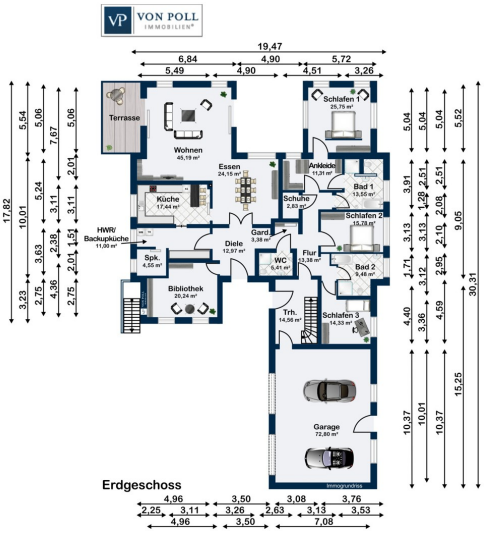
CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

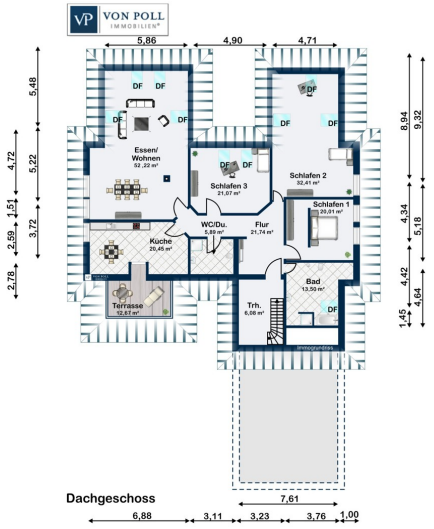
La propriété

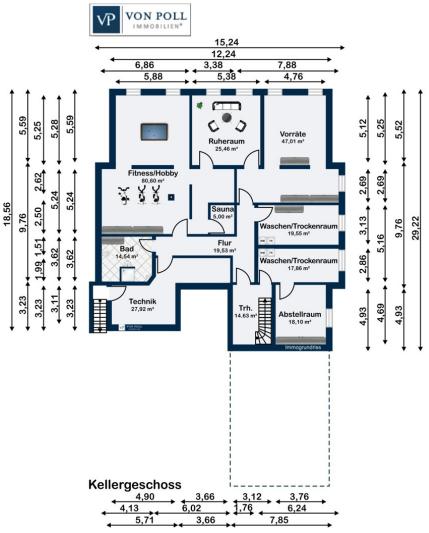


CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

Plans d'étage







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: 25239216_2 - 29462 Lüchow

Une première impression

Bienvenue dans cette villa d'architecte exclusive située dans la région de Wendland, un exemple exceptionnel de vie luxueuse en parfait état. Cette impressionnante maison individuelle offre environ 459 m² de surface habitable, offrant un espace généreux pour une décoration personnalisée et un confort optimal. Le terrain de 3 568 m² environ offre de nombreuses possibilités aux amateurs de jardinage et aux familles. La villa s'étend sur deux niveaux et comprend onze pièces spacieuses aux finitions haut de gamme, conçues avec clarté et une élégance discrète. Le cœur de la maison est un impressionnant espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger, offrant une vue imprenable sur le paysage environnant grâce à de larges baies vitrées. Les pièces aux proportions généreuses créent une harmonie visuelle, accentuée par le choix judicieux de matériaux de haute qualité. Un chauffage au sol moderne, présent dans toute la maison et au sous-sol, assure une chaleur agréable. La propriété bénéficie de nombreux atouts techniques qui optimisent le confort de vie, notamment un système photovoltaïque de pointe avec stockage par batterie et une pompe à chaleur avec ventilation contrôlée. Les aspects de sécurité ont également été pris en compte, tels que l'installation de volets roulants électriques, de fenêtres à triple vitrage et d'un système d'alarme. Un portail électrique renforce encore la sécurité. Une attention particulière a été portée à la création d'espaces de vie individuels et exclusifs. Par exemple, le sous-sol de 293 m² abrite à lui seul des pièces conçues pour une salle de cinéma privée, un espace bien-être luxueux et un sauna confortable. La terrasse principale, ainsi que la terrasse attenante à la chambre, invitent à la détente en plein air. De plus, un balcon appartenant à l'appartement indépendant offre une intimité supplémentaire. Cet appartement de 193 m², intégré à la maison, offre de multiples possibilités d'aménagement et se prête parfaitement, par exemple, à une famille multigénérationnelle ou à une activité professionnelle privée. Accessible par une entrée indépendante, il offre une flexibilité maximale. Un jardin soigné, facilement personnalisable, entoure la maison. Grâce à sa conception nécessitant peu d'entretien, il est idéal pour ceux qui apprécient un extérieur attrayant avec un minimum de contraintes. Cette propriété exclusive est complétée par un spacieux garage double avec portes électriques, idéal pour les passionnés d'automobile. Ce bâtiment répond aux normes de la KfW Efficiency House 40+, garantissant un habitat écoénergétique et durable. Il a été conçu pour intégrer tous les avantages de la gestion énergétique moderne. L'alliance réussie de performances techniques exceptionnelles et d'une architecture séduisante fait de ce bien une offre particulièrement attractive sur le marché immobilier. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement les atouts et le potentiel de cette propriété. Nous vous invitons cordialement à venir la découvrir et à apprécier par vous-même cet espace de vie exclusif.

CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

Tout sur l'emplacement

Das Wendland, eine malerische Region im Nordosten Niedersachsens, zeichnet sich durch seine einzigartige Landschaft, charmante Dörfer und eine hohe Lebensqualität aus. Eingebettet zwischen der Elbe und der Lüneburger Heide, bietet das Wendland eine harmonische Verbindung aus Natur und Kultur. Die sanften Hügel, weitläufigen Felder und dichten Wälder laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten ein.

Die Städte Hamburg und Berlin sind von hier aus gut zu erreichen und ermöglichen sowohl geschäftliche als auch kulturelle Unternehmungen in den Metropolen. Hamburg, die pulsierende Hansestadt, ist in etwa 1,5 bis 2 Stunden mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. Hier erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein reichhaltiges Kulturangebot und zahlreiche Freizeitaktivitäten am Wasser.

Berlin, die Hauptstadt Deutschlands, ist ebenfalls in rund 2 bis 2,5 Stunden erreichbar. Die Stadt bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kunst und modernem Leben. Ob Museen, Theater, Restaurants oder Veranstaltungen – Berlin hat für jeden etwas zu bieten.

Lüchow, als zentrale Stadt des Wendlands, bietet eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Die Stadt ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet.

Die ruhige und naturnahe Lage inmitten des Wendlands, kombiniert mit der Nähe zu Lüchow, macht diese Region besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die eine Auszeit vom hektischen Stadtleben suchen.

CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 5.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 25239216_2 - 29462 Lüchow

Contact

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

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

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

www.von-poll.com