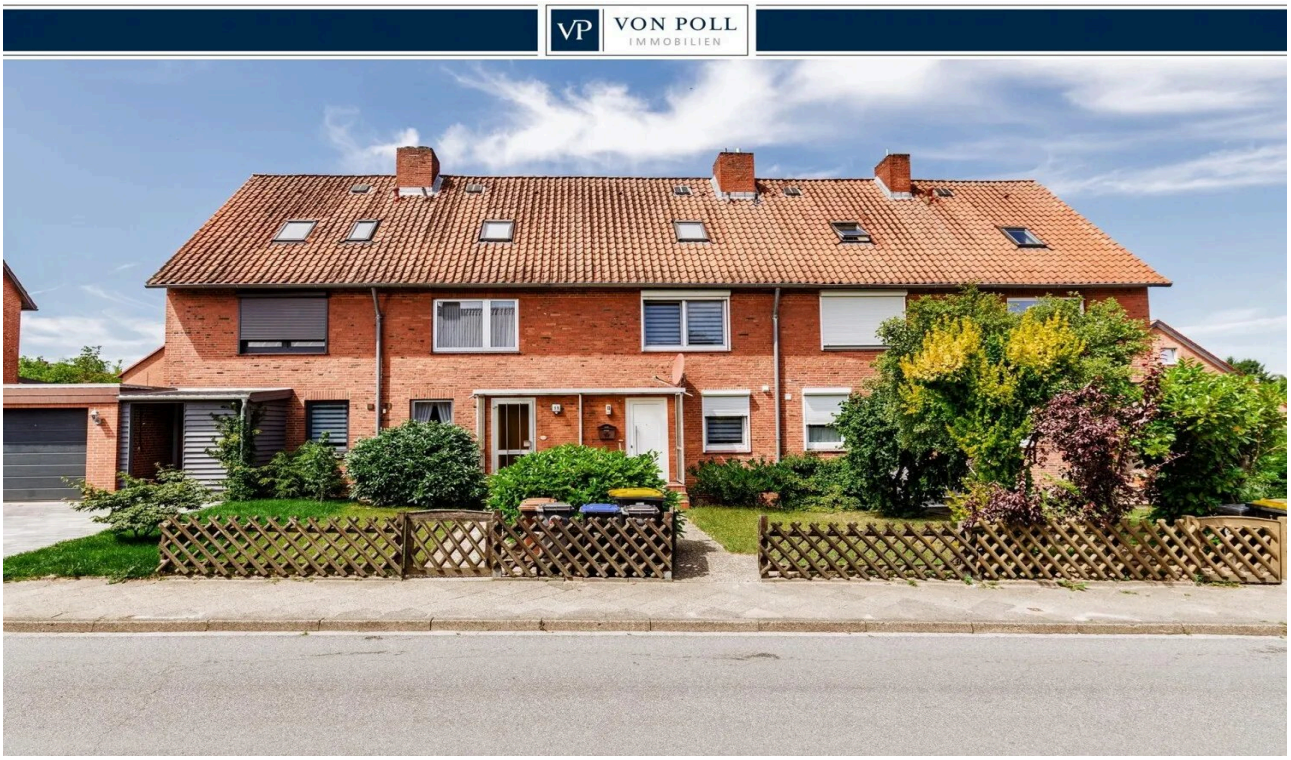
Lüneburg

Mittelreihenhaus mit Eigenlandgrundstück und viel Potenzial

Objektnummer: 26105013



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79.76 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 189 m^2

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

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

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26105013
Wohnfläche	ca. 79.76 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

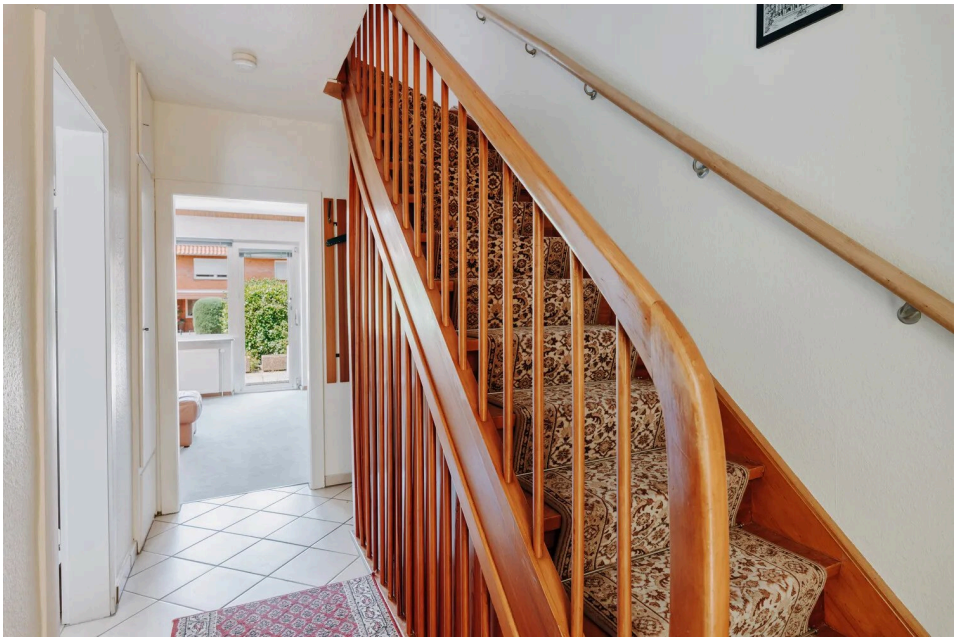
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	313.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

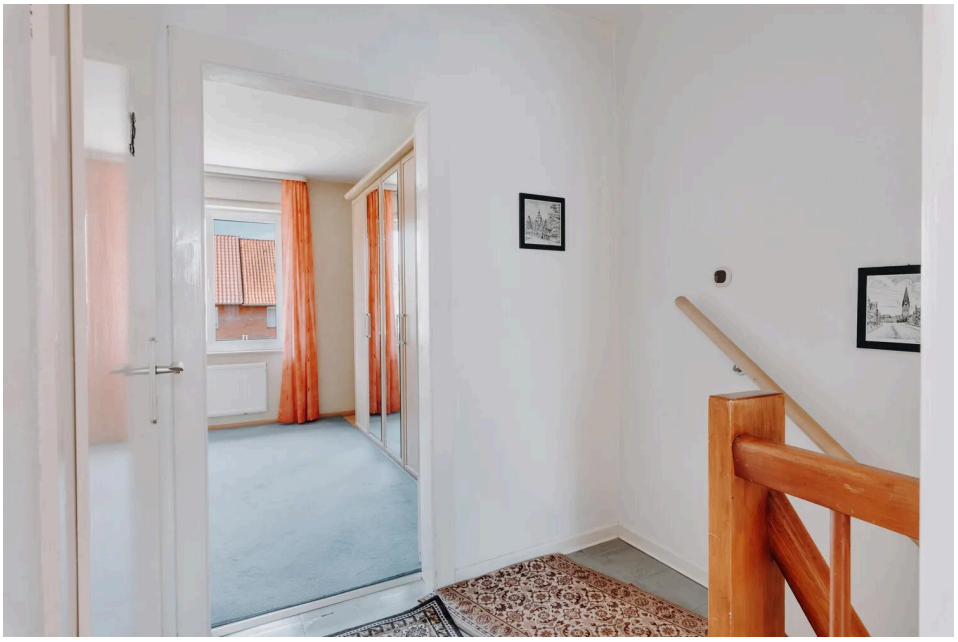
Die Immobilie





Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

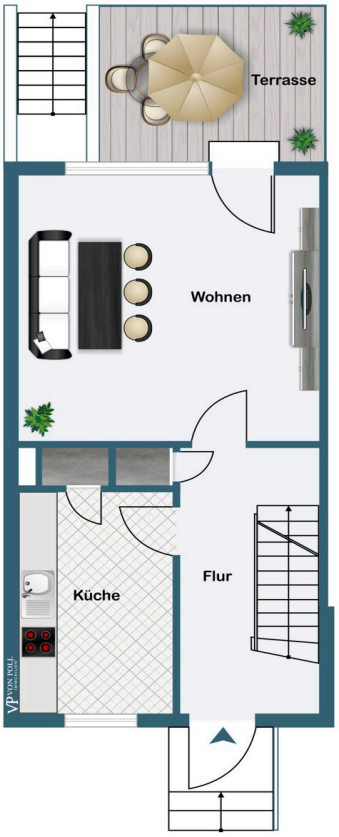
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

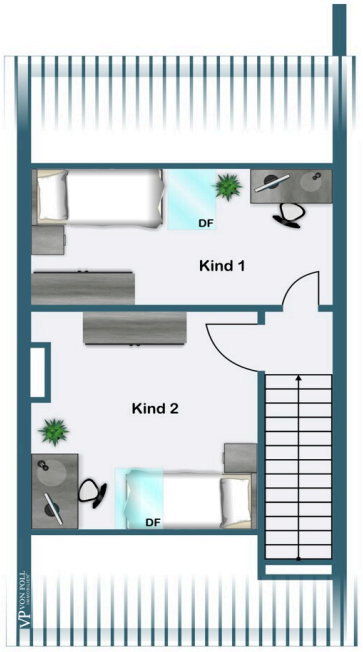
Grundrisse



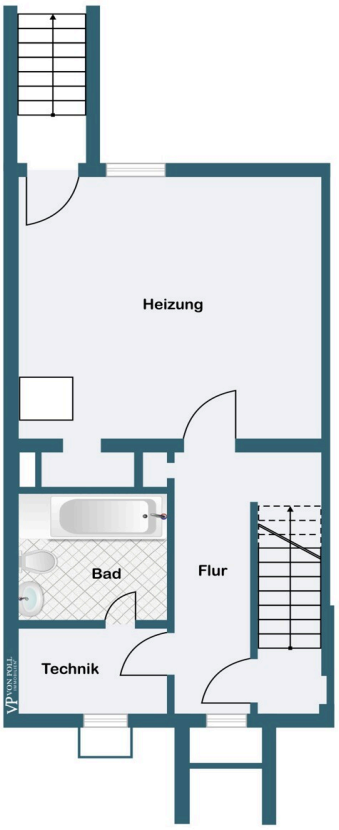
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Ein erster Eindruck

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 einladenen 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.

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Ausstattung und Details

Vollkeller
Eigenlandgrundstück
Terrasse
Garage

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26105013 - 21337 Lüneburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com