Lüder

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

Objektnummer: 26238215



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1668 m²

Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

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

Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Auf einen Blick

Objektnummer	26238215
Wohnfläche	ca. 242 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	17.06.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	184.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie

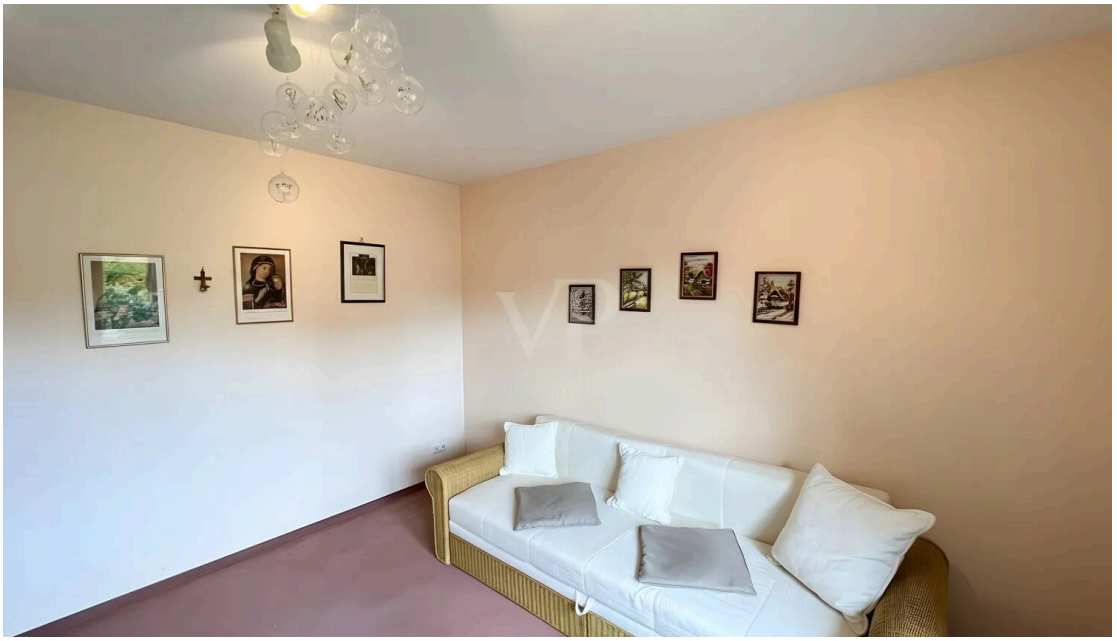




Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

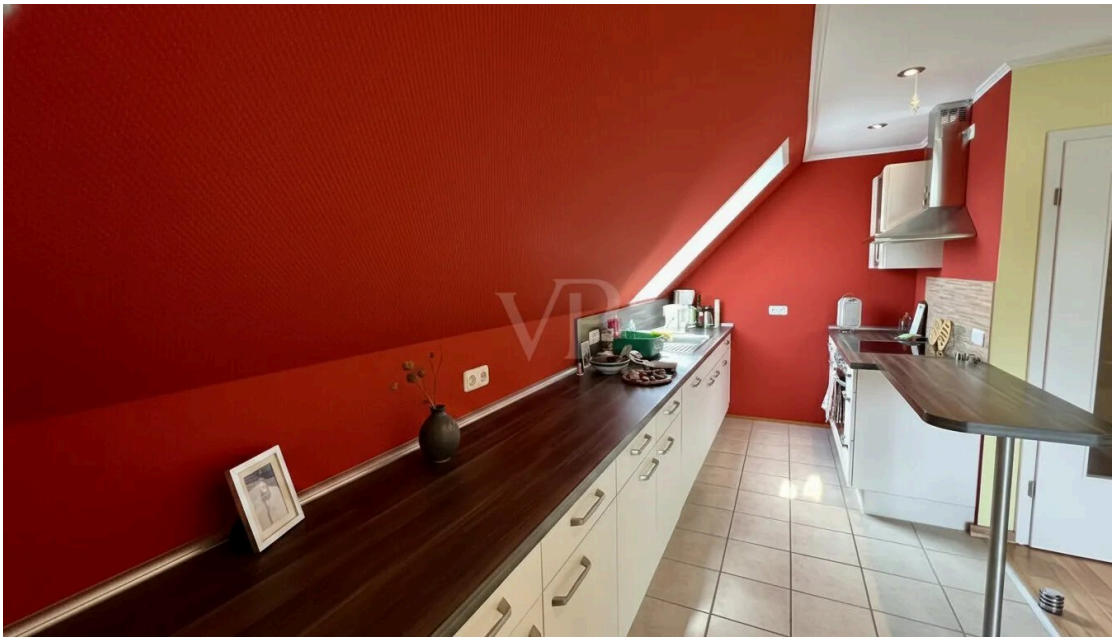
Die Immobilie

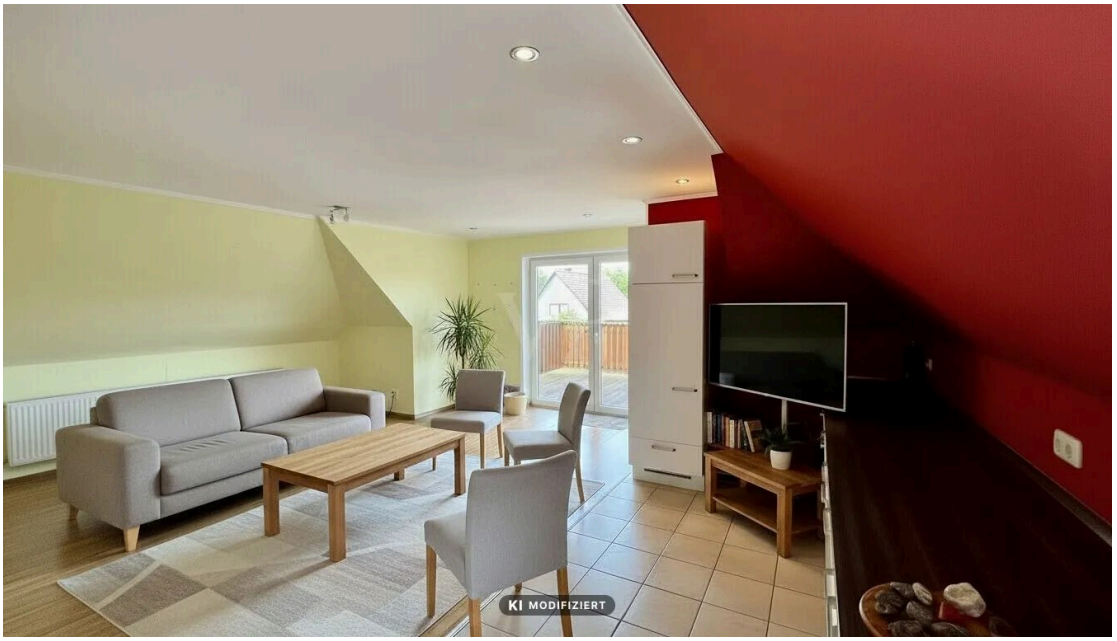




Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Die Immobilie





Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26238215 - 29394 Lüder

Ein erster Eindruck

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 ausgebaute 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.

Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26238215 - 29394 Lüder

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: 26238215 - 29394 Lüder

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com