Westergellersen

Einzigartiges Landhausflair - Großzügiges Wohnen in ruhiger Lage

Objektnummer: 23105038

KAUFPREIS: 720.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 286 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.400 m^2

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

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

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Auf einen Blick

Objektnummer	23105038
Wohnfläche	ca. 286 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	720.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 153 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	08.03.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

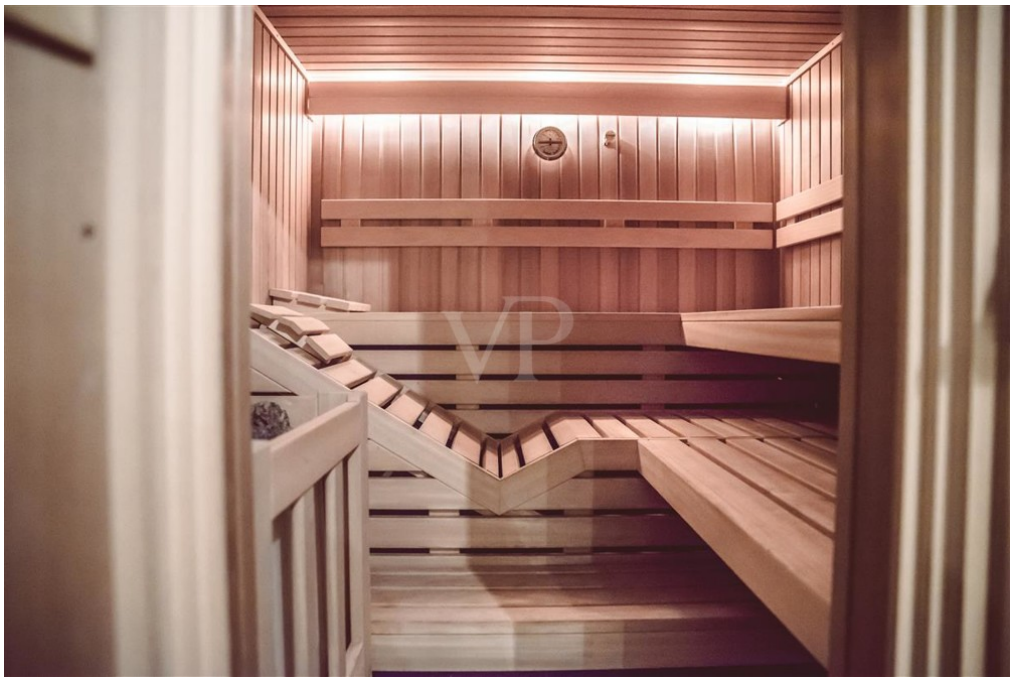
Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

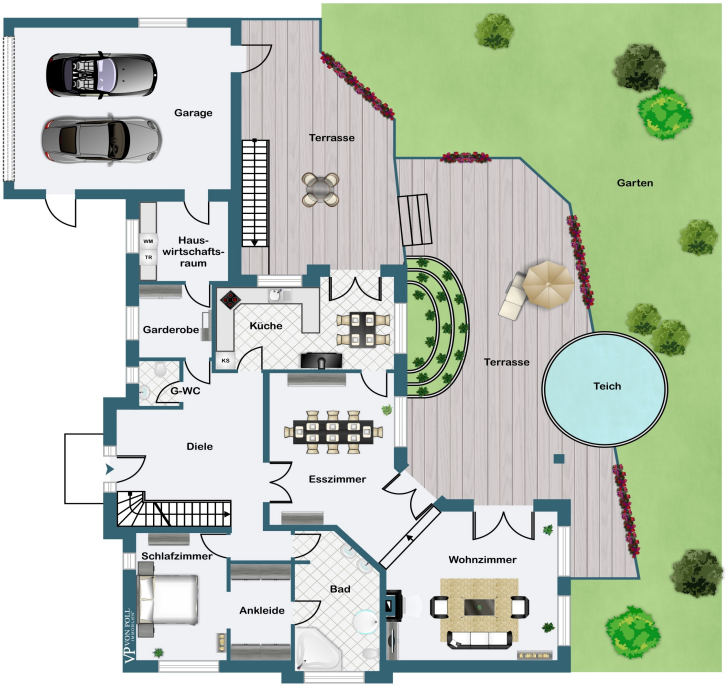
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

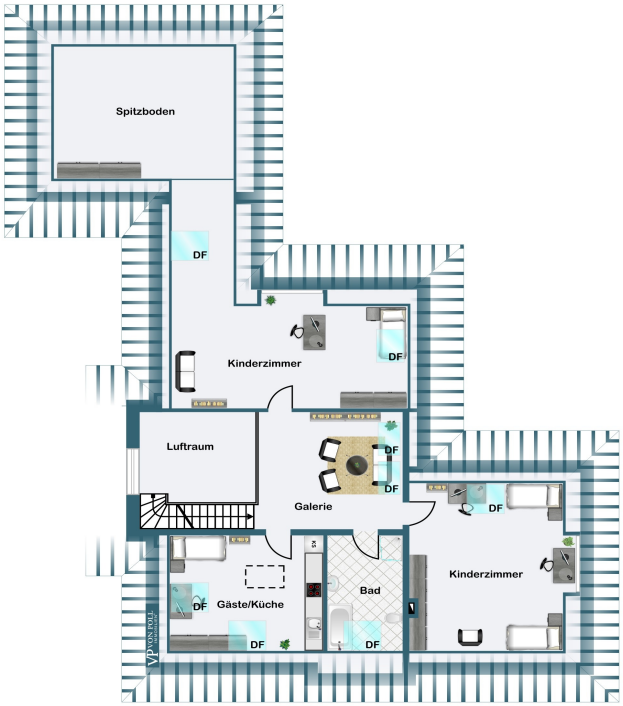
www.von-poll.com

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

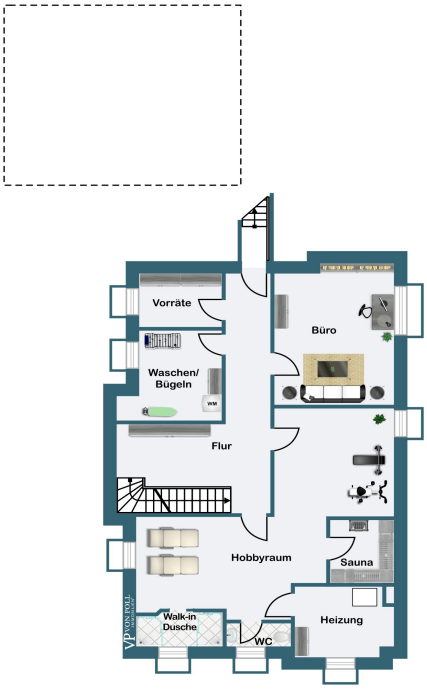
Grundrisse



Erdgeschoss



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: 23105038 - 21394 Westergellersen

Ein erster Eindruck

Willkommen im Traumhaus der Extraklasse! Diese exklusive Landhausvilla, imposant und massiv im Jahr 2000 erbaut, erstreckt sich auf ca. 286 m² Wohnfläche und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie großzügige Raumgestaltung. Diese einzigartige Immobilie vereint modernen Komfort mit zeitloser Eleganz. Jedes Detail wurde mit höchster Präzision und Liebe zum Detail geplant, um Ihnen ein Wohnambiente der Extraklasse zu bieten. Wir laden Sie herzlich ein, dieses Anwesen persönlich zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern!

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise für höchste Wohnqualität
- Sechs geräumige Zimmer und drei stilvolle Bäder
- Echtholz-Einbauküche mit Markengeräten
- Offener Wohn- und Essbereich
- Vielfältige Bodenbeläge: Fliesen, Parkett und Teppich
- Moderne Deckenspots für eine angenehme Atmosphäre
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Echtholztreppe als elegantes Designelement
- Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
- Kamin für gemütliche Stunden
- Sauna für Wellness-Genuss
- Glasfaser, TV-, Telefon- und Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern
- Effiziente Gasbrennwertheizung mit Solarthermie
- Südterrasse mit elektrischer Markise für entspannte Momente
- Idyllischer Garten mit Gartenhaus, Teich und harmonischem Ambiente
- Vollkeller für zusätzlichen Stauraum
- Doppelgarage mit Ausbaureserve

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Alles zum Standort

Willkommen in Westergellersen, einem idyllischen Ort, der durch seine charmante Lage und naturnahe Umgebung besticht. Diese kleine Gemeinde liegt eingebettet in die malerische Landschaft Niedersachsens und verspricht eine ruhige, ländliche Lebensqualität. Der Ort gehört zur Samtgemeinde Reppenstedt im Landkreis Lüneburg. Die Nähe zur Stadt historischen Lüneburg ermöglicht eine optimale Verbindung zwischen ländlichem Flair und städtischem Leben. Die Umgebung präsentiert sich mit grünen Wiesen, gepflegten Gärten und kleinen Wäldchen, die zu entspannten Spaziergängen und Erholung einladen. Trotz der ländlichen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Anbindung an die Autobahnen ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit umliegender Städte. Westergellersen – Ein Ort, der durch seine Ruhe und Naturnähe überzeugt und gleichzeitig die Vorzüge des modernen Lebens bietet. Entdecken Sie die Vorzüge dieses charmanten Wohnortes und lassen Sie sich von der Lebensqualität begeistern.

Objektnummer: 23105038 - 21394 Westergellersen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 78.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.
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: 23105038 - 21394 Westergellersen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com