

Reinstorf / Wendhausen

# Großzügiger Bungalow mit Potenzial - wohnen in Ortsrandlage mit Weitblick

**Objektnummer: 25105028**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.226 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

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

Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25105028	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144,8 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	314.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

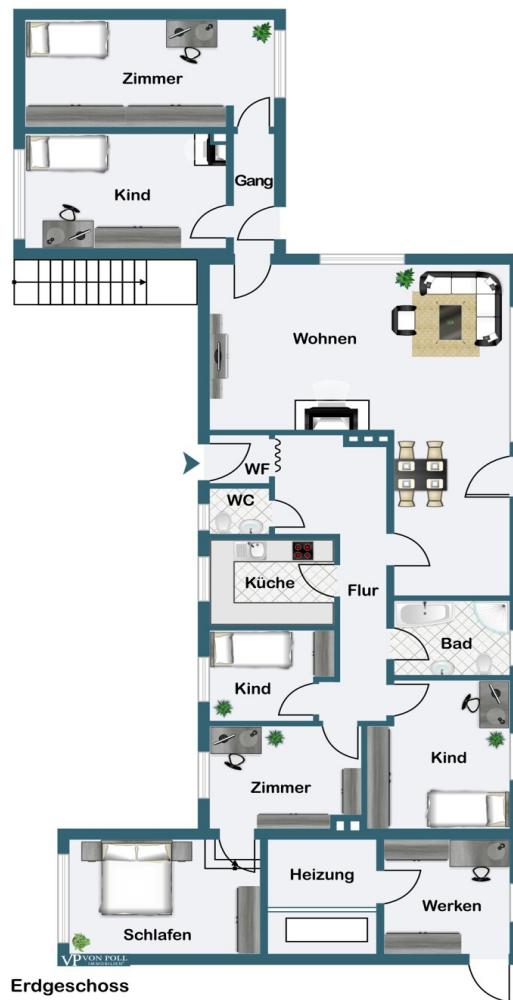
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04131 - 70 74 92 0**

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg  
lueneburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/lueneburg](http://www.von-poll.com/lueneburg)

Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen**

## Ein erster Eindruck

Dieser massiv erbaute Bungalow aus dem Jahre 1974 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> ein enormes Entwicklungspotential für Individualisten, Handwerker oder kreative Köpfe mit Sinn für Raum und Gestaltung.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: sechs Zimmer, ein Badzimmer, ein Gäste-WC sowie zusätzliche Nutzfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> bieten reichlich Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Bungalow befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand und bietet einen unverbauten Blick über weitläufige Wiesen und Felder. Durch die Lage auf einer leichten Anhöhe genießt man eine herrliche Aussicht und eine angenehme Privatsphäre.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Grundlage, um individuelle Wohnideen und moderne Konzepte zu verwirklichen.

**Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen**

## Ausstattung und Details

- Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 31 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 1226 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 1 Vollbad
- Einbauküche
- Kachelofen
- Gasheizung
- Terrasse
- 1 Caport
- 2020 Fassade gestrichen
- Sanierungsbedürftig

**Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Wendhausen, einem charmanten Ortsteil von Reinstorf, im idyllischen Landkreis Lüneburg. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahegelegene Stadt Lüneburg, die in nur etwas 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Wendhausen zeichnet sich durch eine naturnahe und familienfreundliche Umgebung aus. Weite Felder, Wälder und Wiesen prägen das Landschaftsbild und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote im nahen Reinstorf oder in Lüneburg schnell zu erreichen.

Für Berufspendler bietet die Nähe zur Bundesstraße B216 eine gute Verbindung in Richtung Lüneburg und Dannenberg. Auch die Autobahn A39 ist in kurzer Zeit erreichbar und verbindet die Region komfortabel mit dem Großraum Hamburg.

Ein Wohnort mit ländlichem Charme, guter Anbindung und hoher Lebensqualität - ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

**Objektnummer: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen**

## **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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)