

Lüneburg - Mittelfeld

Historischer Charme trifft modernes Wohnen – exklusives Familienhaus mit Architekturgarten

Objektnummer: 26105014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,98 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 805 m²

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

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

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26105014	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173,98 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1928	Nutzfläche	ca. 77 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

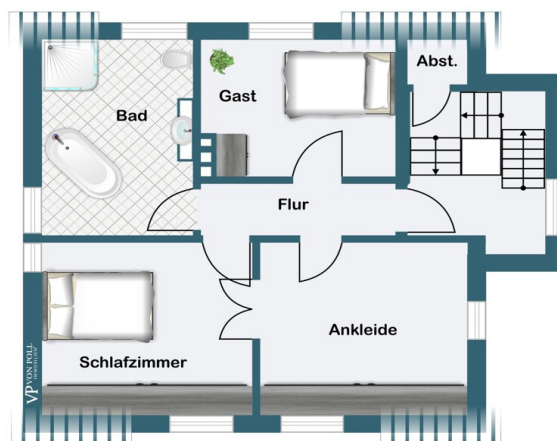
www.von-poll.com

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

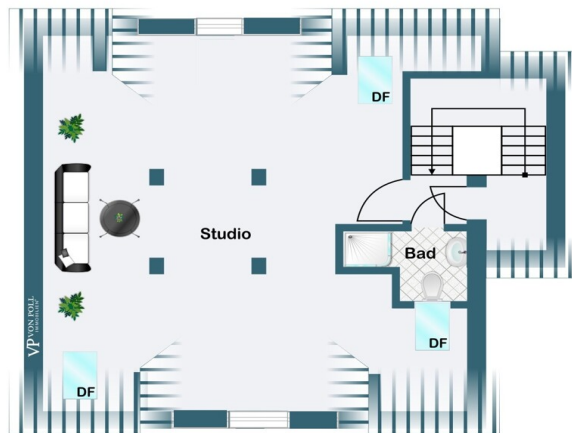
Grundrisse



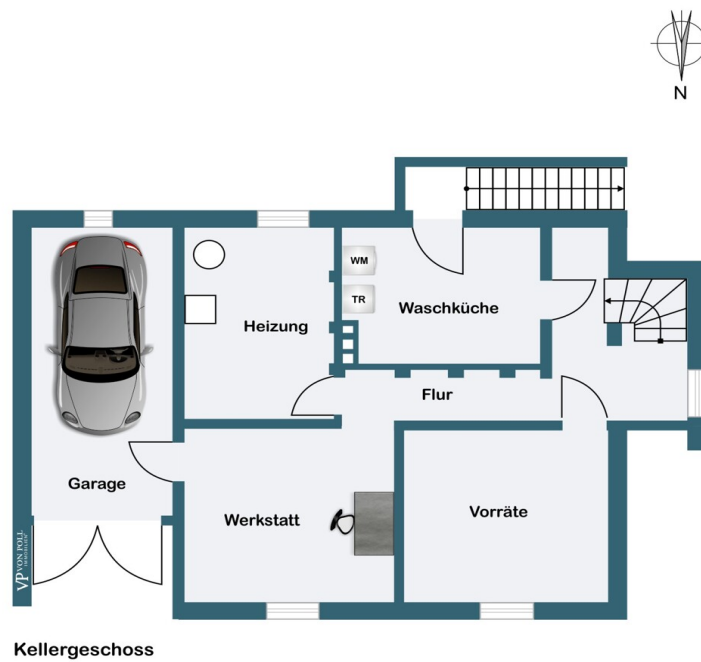
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Studio



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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Ursprünglich im Jahr 1928 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2009 umfassend kernsaniert und 2017 durch einen hochwertigen Anbau erweitert. Das Ergebnis ist ein stilvolles Zuhause mit großzügigen Raumverhältnissen, hochwertiger Ausstattung und einem einzigartigen Wohnambiente.

Auf ca. 174 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 geschmackvoll gestaltete Bäder. Die offene Wohnküche mit modernen Einbaugeräten bildet gemeinsam mit den großzügigen Wohnbereichen das Herzstück des Hauses und schafft einen idealen Treffpunkt für Familie und Gäste. Holzdielenböden, ein Kaminofen sowie ein exklusives Badezimmer mit freistehender Badewanne unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung des Außenbereichs gelegt. Auf dem ca. 805 m² großen Erbpachtgrundstück erwartet Sie ein liebevoll angelegter Landschafts- und Architekturgarten mit zahlreichen Blickachsen, Rückzugsorten und einer außergewöhnlichen Atmosphäre. Ein modern gestalteter Gartenbrunnen mit dekorativem Wasserbecken setzt einen besonderen gestalterischen Akzent und verleiht dem Garten eine exklusive, nahezu parkähnliche Ausstrahlung. Drei Terrassen – teilweise überdacht und mit hochwertigem Holzboden ausgestattet – bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz zum Entspannen und Genießen.

Der Vollkeller schafft zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten. Eine Garage, ein Gartenhaus sowie ein separater Außenabstellraum runden das Angebot ab.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage verbindet Privatsphäre mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Familien. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine stilvolle Immobilie mit Charakter, großzügigem Platzangebot und außergewöhnlichem Gartenambiente suchen.

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Ausstattung und Details

ca. 174 m² Wohnfläche

ca. 805 m² Erbpachtgrundstück

Restlaufzeit Erbbaurecht ca. 73 Jahre

Erbbauzins EUR 4.200,00 p.a.

Baujahr 1928

Kernsanierung 2009

Wohnhauserweiterung 2017

8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer

2 hochwertige Bäder

offene Einbauküche mit modernen Geräten

Holzdielen und Kaminofen

Badezimmer mit freistehender Badewanne

Vollkeller

Garage, Gartenhaus und Außenabstellraum

liebevoll angelegter Landschafts- und Architekturgarten

modernes Wasserspiel mit Gartenbrunnen und Wasserbecken

drei Terrassen, teilweise überdacht

ruhige und zugleich zentrale Wohnlage

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Mittelfeld, einer gewachsenen Wohnlage im Süden der Hansestadt Lüneburg. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege des täglichen Bedarfs und eine verkehrsgünstige Anbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten im Umfeld.

Die Lüneburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt und auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Lüneburg mit regelmäßigen Verbindungen nach Hamburg, Hannover und Uelzen sowie die Autobahn A39 und die Bundesstraßen B4 und B209 sind schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage insbesondere auch für Berufspendler in Richtung Hamburg und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Zahlreiche Grünflächen, Sportanlagen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Innenstadt macht Mittelfeld zu einem beliebten Wohnstandort für Singles, Paare, Familien und Senioren gleichermaßen.

Mittelfeld verbindet die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohnumfeld – eine attraktive Lage innerhalb der Hansestadt Lüneburg.

Objektnummer: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

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