

Lüchow

## Detached house in Lüchow

*Property ID: 25239230*



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

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow**

## At a glance

|                      |                          |                     |   |
|----------------------|--------------------------|---------------------|---|
| Property ID          | 25239230                 | Purchase Price      | 279.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 158,6 m <sup>2</sup> | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof              | Construction method | Solid   |
| Rooms                | 8                        | Equipment           | Built-in kitchen, Balcony   |
| Bedrooms             | 4                        |                     |   |
| Bathrooms            | 2                        |                     |   |
| Year of construction | 1980                     |                     |   |

Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## Energy Data

|                                |            |  |                             |
|--------------------------------|------------|--|-----------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy certificate valid until | 14.03.2029 | Final Energy Demand                                  | 349.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | H                           |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1938                        |

Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



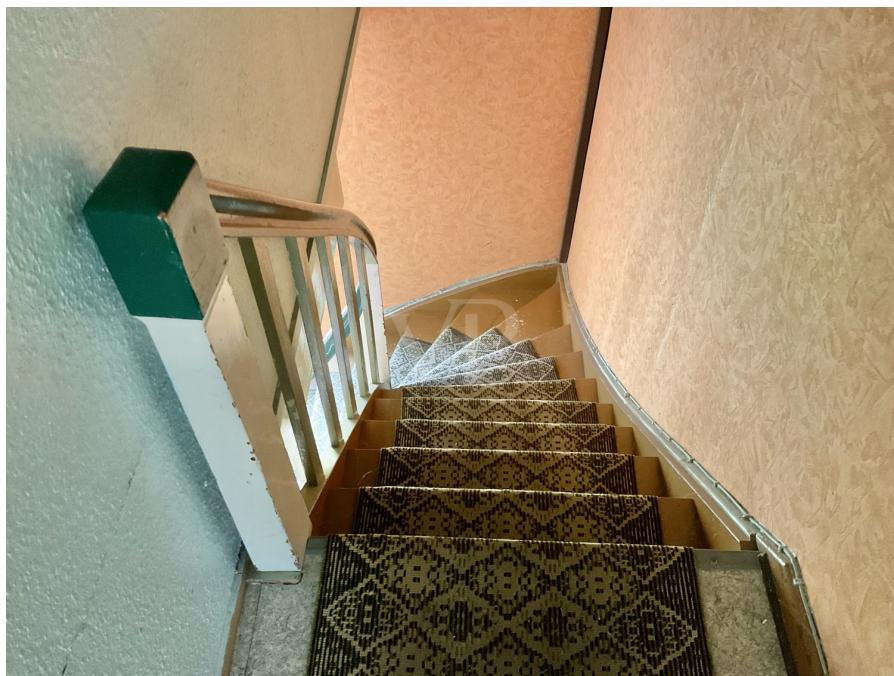
Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



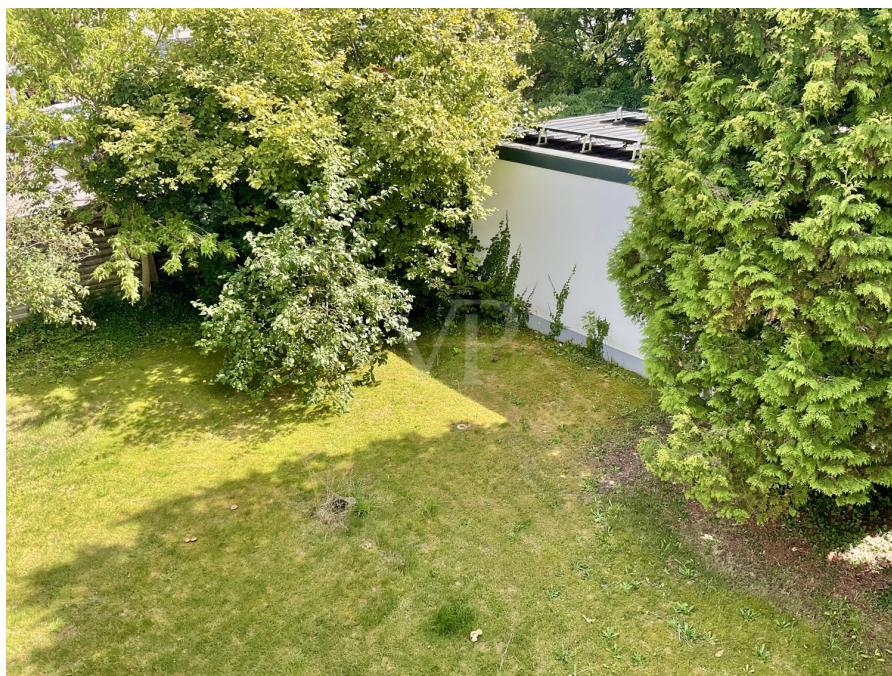
Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



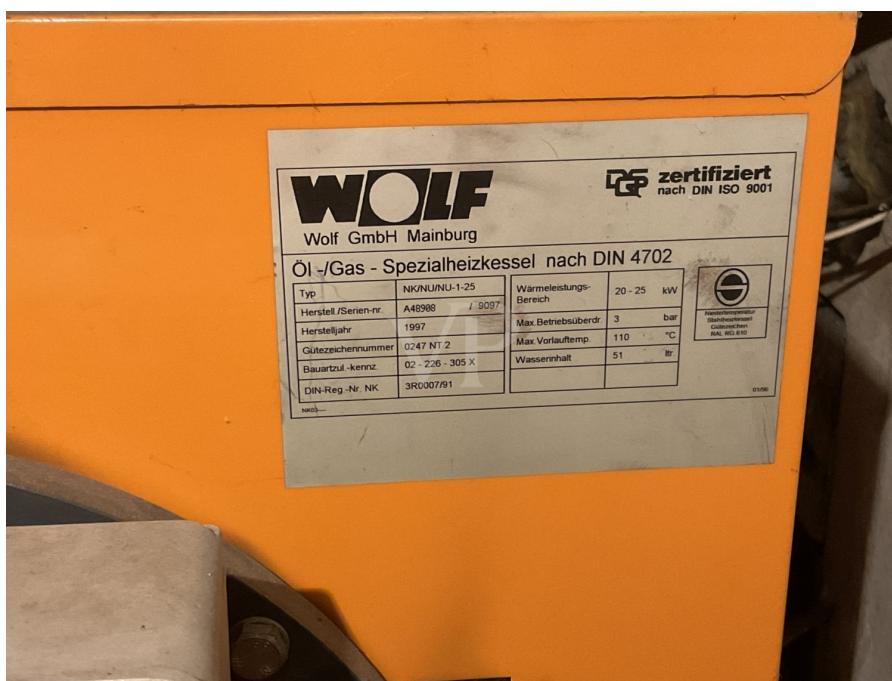
Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## The property



**Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow**

## A first impression

This two-story villa was originally built as a single-family home but later used as a two-family dwelling. The entrances are separated by a vestibule. The ground floor offers approximately 85 square meters of living space, comprising two living rooms connected by a stylish sliding door, a bedroom, a hallway, a bathroom with a shower, a kitchen with a small pantry, and an adjoining conservatory with access to the garden. Some windows are equipped with manual or electric roller shutters. The upper floor, approximately 74 square meters, includes a living room with access to a balcony, a children's room, a bedroom, a bathroom with a shower, a guest toilet, and the kitchen. The house has a full basement, which houses the boiler room, oil storage, and various storage rooms. The basement is accessible from both inside and outside the house. A garage with parking space is also included. The garden, landscaped with lawns, flowerbeds, and fruit trees, offers ample space for relaxation. All in all, this is a fantastic home for a family or for combining living and business purposes under one roof.

**Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow**

## Details of amenities

Die Ausstattung ist sehr einfach. Es sind einige Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten notwendig.

Auf dem Süddach wurde im Jahr 2009 eine Photovoltaikanlage errichtet mit einer Leistung kWp 7,6 mit einem Einspeisevertrag der Avacon.

**Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow**

## All about the location

Lüchow ist eine Stadt im Landkreis Lüchow-Dannenberg in Niedersachsen. Sie liegt im südöstlichen Teil des Bundeslandes, etwa 140 Kilometer nordwestlich von der Landeshauptstadt Hannover und in der Nähe der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Lüchow ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen dominiert wird. Die Stadt selbst hat eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden und einer angenehmen Atmosphäre.

Als zentrale Stadt des Wendlands bietet Lüchow eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und viele Freizeitangebote. Die Stadt ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Region gewährleistet.

Die Umgebung von Lüchow bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten und ist bekannt für ihre naturbelassenen Gebiete, darunter zum Beispiel der Naturpark Elbhöhen-Wendland und das größte Waldgebiet Niedersachsens, der Gehrde.

Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 349.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

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.

Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.  
Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner  
provisionspflichtig tätig zu werden.

**Property ID: 25239230 - 29439 Lüchow**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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