

Melbeck

Your new home with a future - a solid single/two-family house with a large garden

Property ID: 25105003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,65 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.834 m²

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

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

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

At a glance

Property ID	25105003
Living Space	ca. 132,65 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	385.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.03.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	152.32 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



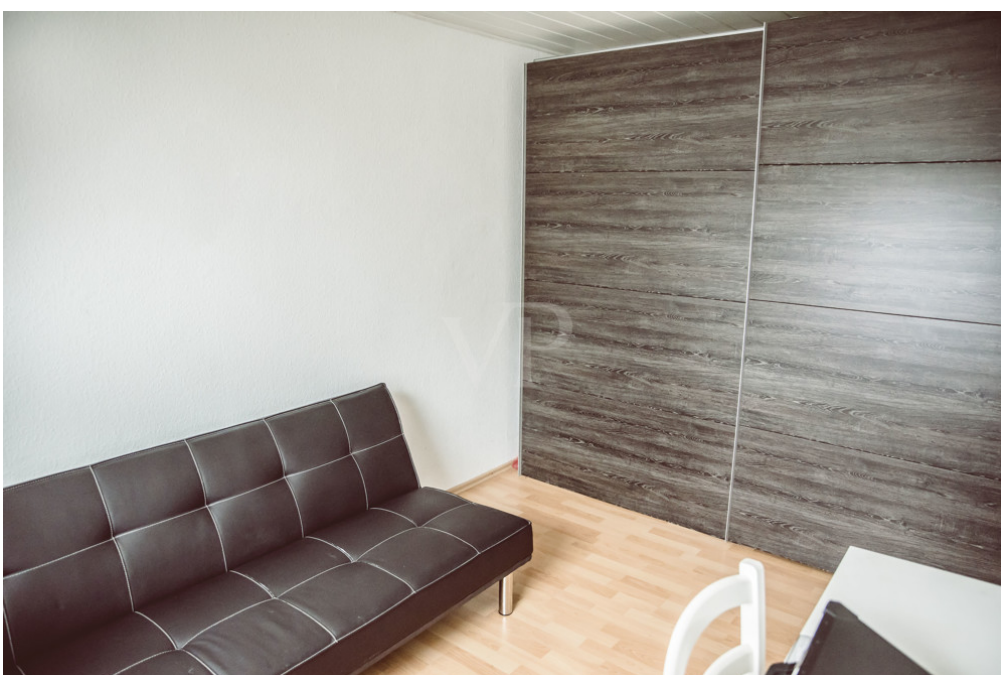
Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property



Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

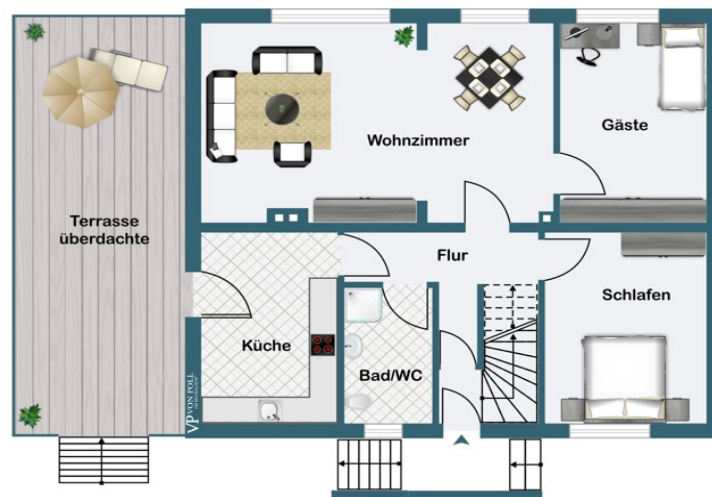


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

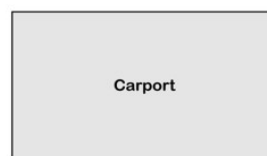
www.von-poll.com

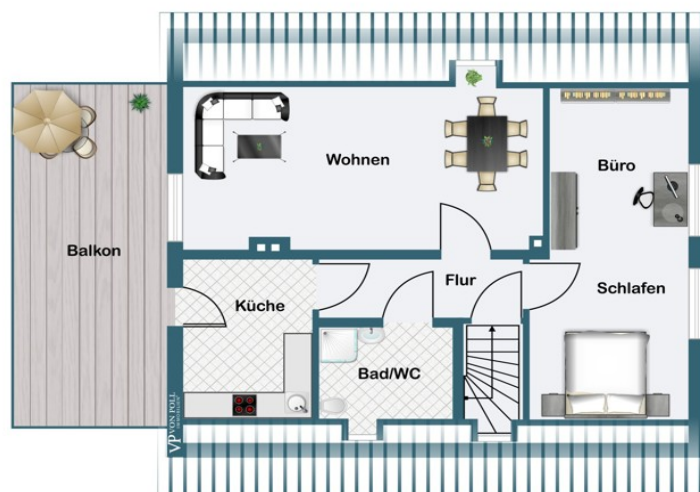
Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

Floor plans

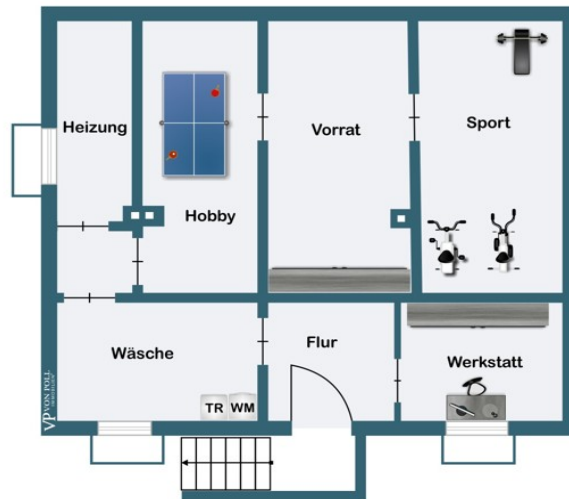


Erdgeschoss





Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

A first impression

On this approximately 1,835 m² plot of land, you will find a well-maintained single-family or two-family house, built in 1965 and extensively modernized between 2015 and 2023. The house offers attractive prospects for both owner-occupiers and investors thanks to its flexible floor plan. The ground floor offers approximately 66 m² of living space with three rooms: a cozy living room with a wood-burning stove, a guest room or office, and a bedroom. There is also a shower room with a window and a kitchen with access to the covered terrace, which, with its view of the surrounding greenery, invites you to relax or enjoy convivial barbecues. The upper floor, also approximately 66 m², houses a large living room with a skylight, a spacious bedroom with a workspace, a modern shower room, and a kitchen with access to a sunny balcony. This unit is currently rented, thus offering an attractive opportunity for partial refinancing. The basement (approx. 70 m²), accessible via an external staircase, features a laundry room and a boiler room, as well as four additional flexible rooms – ideal for hobbies, storage, or workshops. A double carport with an adjoining bicycle shed and further storage options completes the offering. The spacious garden provides a variety of design possibilities: from a natural retreat to a well-maintained lawn, or even a wellness oasis with a garden house, sauna, or whirlpool – here you can realize your individual living dreams. The house is conveniently located on a main road, providing quick access to the surrounding towns and the Hanseatic city of Lüneburg. At the same time, the large plot offers a comfortable distance from the road and plenty of space to enjoy the outdoors. See for yourself the many possibilities this property offers and arrange a viewing appointment today!

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

Details of amenities

- ca. 1835 m² Eigentumsgrundstück
- massiv gebaut
- voll unterkellert
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Duschbäder mit Fenstern
- Terrasse und Balkon
- großer Garten
- Doppelcarport

Modernisierungen/Sanierungen : 2015 - 2023

- SAT - Anlage und Leitungen
- Außenisolierung
- Eingangsüberdachung
- Terrasse und Balkon
- Heizkörper und Thermostate
- Laminat
- 3-fach Verglasung
- Küche DG
- Stromverteiler und Zähler
- Internet / Glasfaser
- Heizungsanlage
- Wasser- und Kraftstromanschluss außen
- Kellerdecke isoliert
- Kaminofen und Anschluss
- Fundamentstreifen neu verputzt
- Carport und Schuppen neu aufgebaut
- Außenanlage (Garten, Bäume, Wurzeln, Mutterboden)

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

All about the location

Die idyllische Gemeinde Melbeck liegt etwa vier Kilometer südlich von der Hansestadt Lüneburg entfernt und vereint ruhiges Dorfleben mit dem aktiven Stadtleben. Der Ort ist umgeben von viel Grün und besticht durch die gute Verkehrsanbindung und zentrale Lage. In ca. 45 Autominuten ist selbst die Hamburger Innenstadt schnell erreicht. Das wunderschöne Zweifamilienhaus liegt in idyllischer Umgebung, direkt am Landschaftsschutzgebiet, und verspricht Ruhe und Erholung. Die abwechslungsreiche Landschaft, mit dem herrlichen Ilmenautal, bietet viele Rückzugsgebiete in der Natur und lädt zu ausgiebigen Wanderungen und Ausritten ein. Darüber hinaus verfügt Melbeck über einen Kindergarten, eine Grundschule und das private Gymnasium Lüneburger Heide. Auch befinden sich mehrere Sportvereine am Standort, die für gemeinsame Freizeitaktivitäten sorgen und einen besonderen Reiz für junge Familien ausmachen. Abgerundet wird die Vielfalt an Freizeitaktivitäten durch naturnahe Erlebnisse an der Ilmenau, die besonders Angler und Kanuten anzieht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken sind ebenfalls vorhanden und unterstreichen die gute Infrastruktur. Rundum ist Melbeck ein beliebter Wohnort für Jung und Alt.

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 152.32 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com