

Melbeck

Ihr neues Zuhause mit Perspektive - solides Ein- /Zweifamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 25105003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 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	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 132 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 70 m ²
Year of construction	1965	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25105003 - 21406 Melbeck

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	152.32 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.03.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	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

Floor plans

Image not found or type unknown

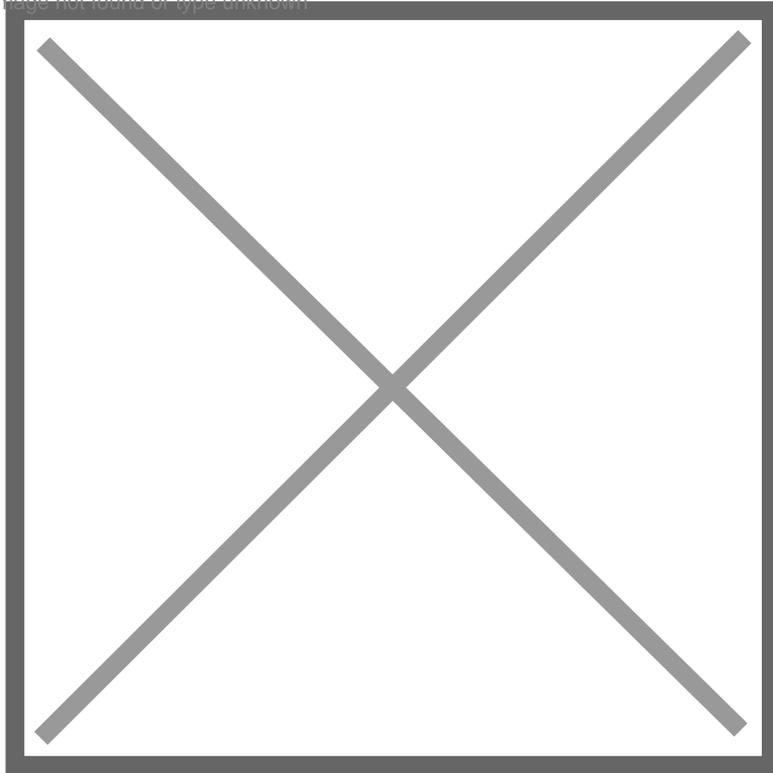


Image not found or type unknown

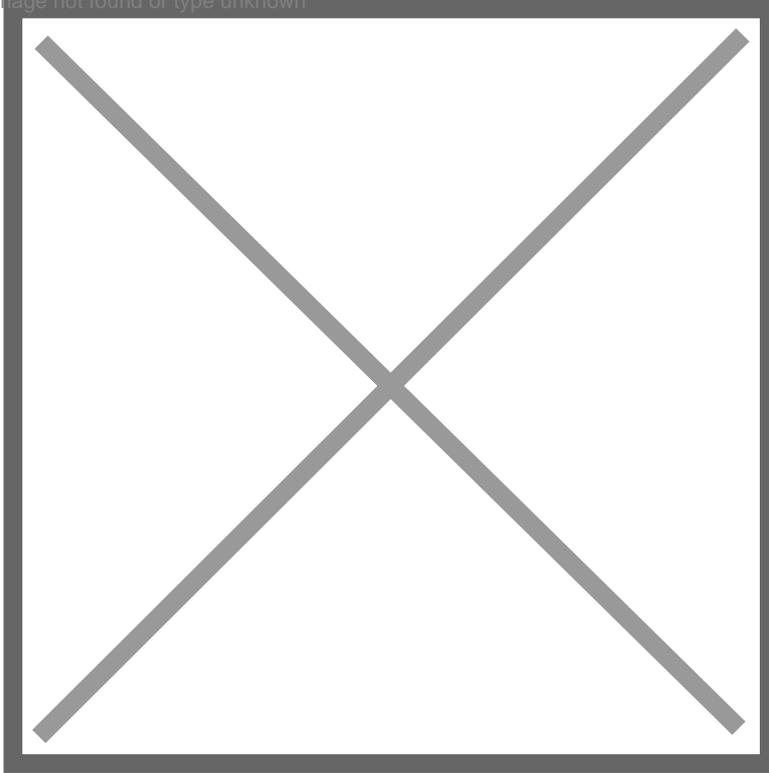
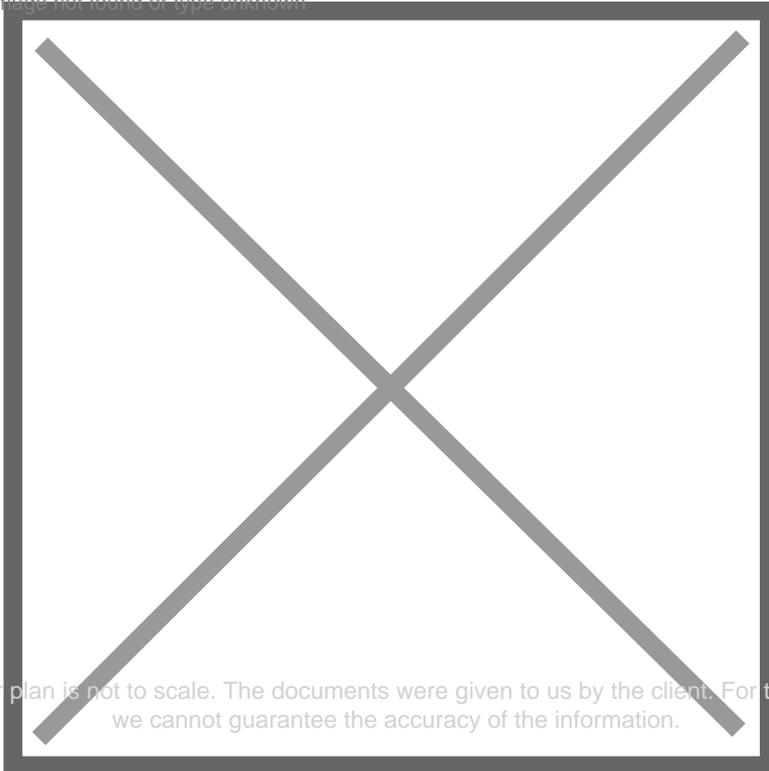


Image not found or type unknown



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

Auf diesem ca. 1.835 m² großen Eigentumsgrundstück erwartet Sie ein gepflegtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, das 1965 erbaut und in den Jahren 2015 bis 2023 und in vielen Bereichen bereits modernisiert wurde.

Das Haus bietet durch seine flexible Raumaufteilung sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Perspektiven.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen auf rund 66 m² drei Zimmer zur Verfügung: ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen, ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer. Hinzu kommen ein Duschbad mit Fenster und eine Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse, die mit ihrem Blick ins Grüne zu erholsamen Stunden oder geselligen Grillabenden einlädt.

Das ebenfalls etwa 66 m² große Dachgeschoss beherbergt ein großes Wohnzimmer mit Dachfenster, ein geräumiges Schlafzimmer mit Arbeitsplatzmöglichkeit, ein modernes Duschbad sowie eine Küche mit Zugang zum sonnigen Balkon. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet und bietet damit eine attraktive Möglichkeit zur teilweisen Refinanzierung.

Im Kellergeschoss (ca. 70 m²), das über eine Außentreppe erreichbar ist, befinden sich neben dem Waschraum und dem Heizungsraum vier weitere flexibel nutzbare Räume – ideal als Hobby-, Lager- oder Werkstattflächen. Ein Doppelcarport mit angrenzendem Fahrradschuppen und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten rundet das Angebot ab.

Der großzügige Garten eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: vom naturnahen Rückzugsort über eine gepflegte Grünanlage bis hin zur Wellness-Oase mit Gartenhaus, Sauna oder Whirlpool – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.

Das Haus liegt verkehrsgünstig an einer Bundesstraße, wodurch Sie eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte und an die Hansestadt Lüneburg genießen. Gleichzeitig ermöglicht das große Grundstück einen angenehmen Abstand zur Straße und bietet viel Raum für Rückzug ins Grüne.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

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
 - Eingangüberdachung
 - 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 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.

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