

Westergellersen

## Arriving home: Charming semi-detached house with a special living experience!

*Property ID: 25105012*



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

**PURCHASE PRICE: 387.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 410 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

-  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: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## At a glance

Property ID	25105012	Purchase Price	387.000 EUR
Living Space	ca. 135,91 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1995		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	105.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



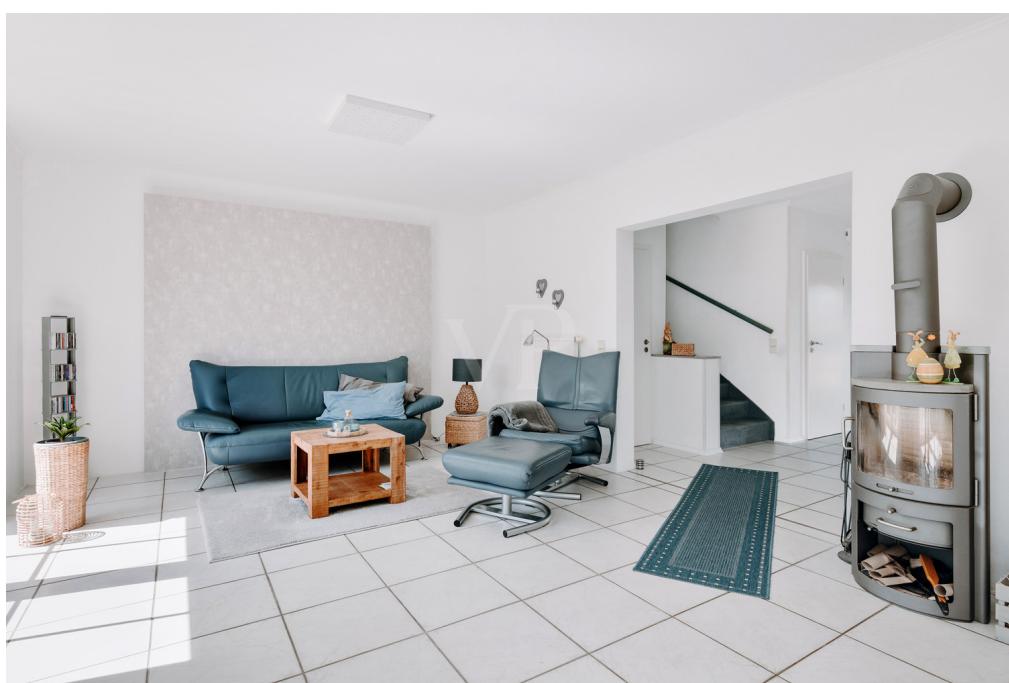
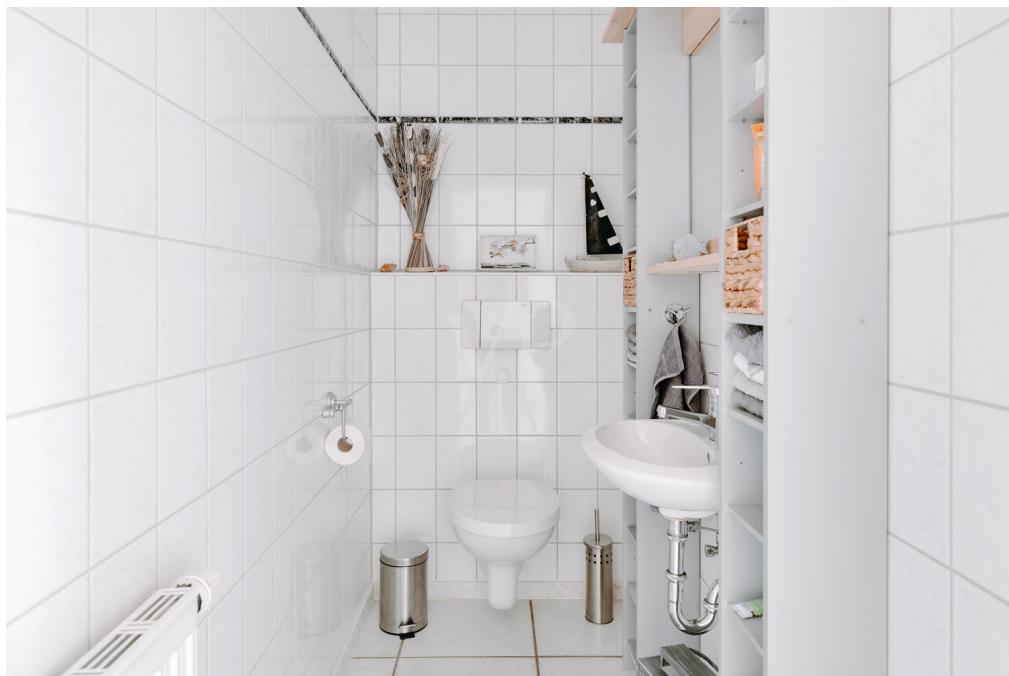
Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



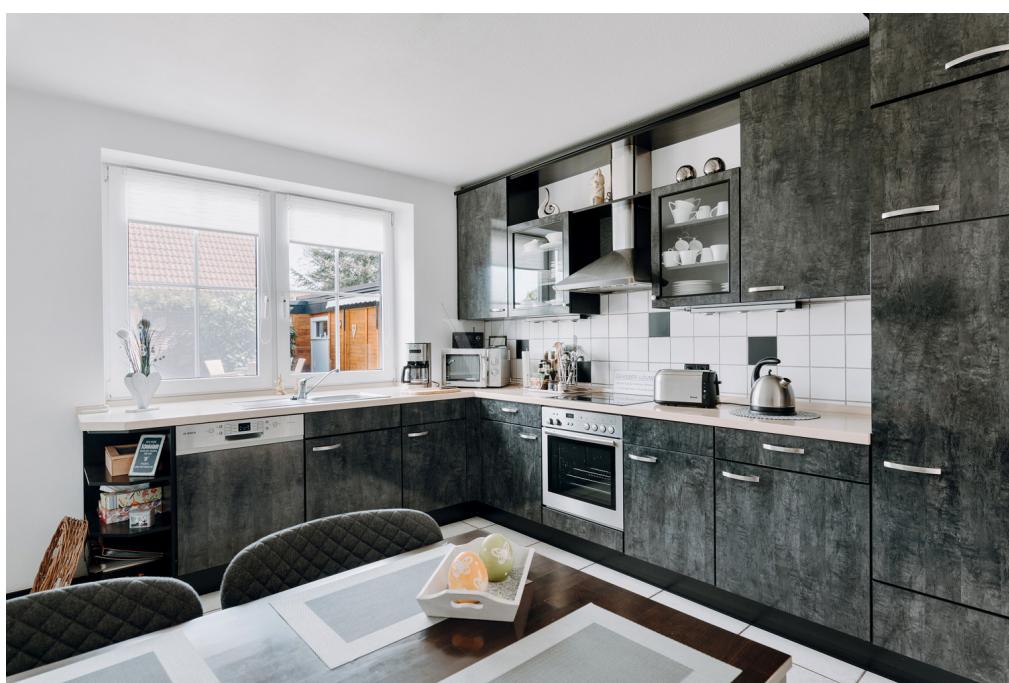
Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

# The property



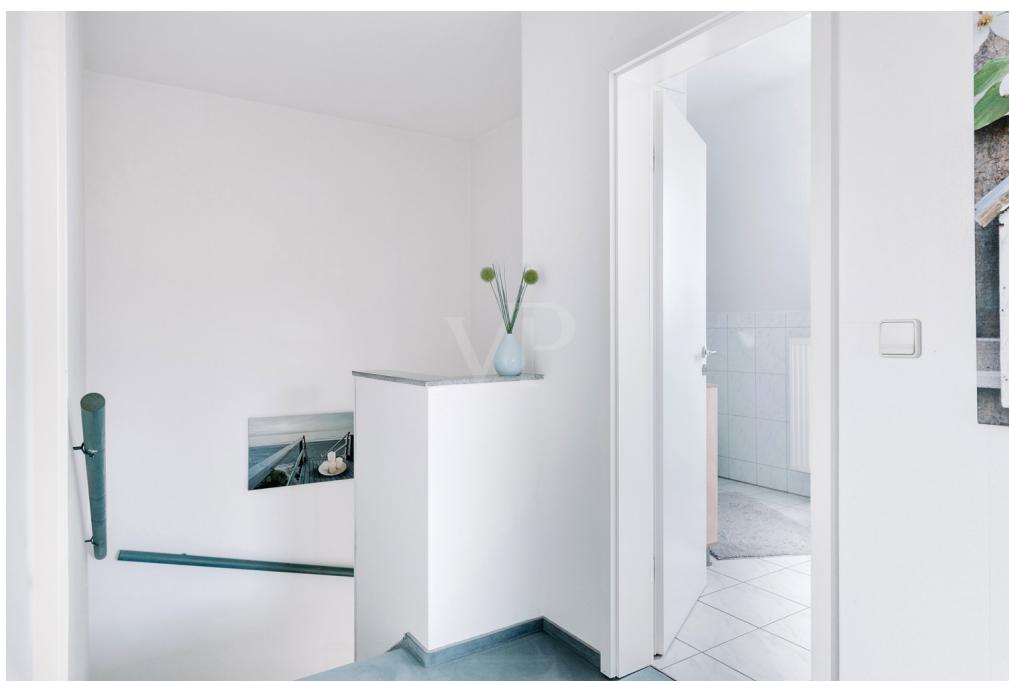
Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## The property



Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## 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

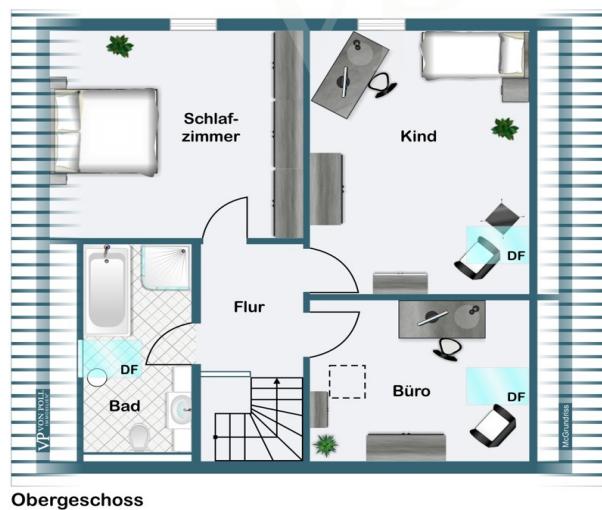
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Floor plans





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: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 1995, offers a generous 136 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 410 m<sup>2</sup> plot. Thanks to modernizations carried out in 2024, including new skylights on the upper floor and renewed roofs for the garden shed, carport, and workshop, the property presents itself in a contemporary and well-maintained condition. The ground floor features a modern fitted kitchen equipped with Bosch appliances such as a dishwasher and a ceramic hob, making cooking particularly convenient. The spacious living room is bright and airy, featuring a wood-burning stove for cozy evenings. From here, you have direct access to the terrace, which can be used as an additional outdoor living space. A guest WC, a utility room (currently used as a cloakroom), and a practical storage room accessible from the kitchen, with connections for a washing machine and dryer, complete the ground floor. Upstairs, you'll find a master bedroom and two additional flexible rooms that can be used as children's bedrooms, guest rooms, dressing rooms, or offices. New skylights, installed in 2024, provide extra natural light in these rooms. The bathroom features both a shower and a bathtub. The exterior of the house is another highlight, boasting a large double carport with space for two cars. From there, you have direct access to a versatile garden shed, currently used as a workshop. The roofs of the garden shed, carport, and workshop were also replaced in 2024. An inviting patio and an additional terrace, furnished with seating and a beach chair, offer opportunities to relax outdoors. The beautifully landscaped garden provides ample green space, perfect for unwinding. Exterior blinds on the carport offer sun and privacy protection. Technically, the house features a modern Brötje gas condensing boiler, replaced in 2022, underfloor heating in the living room, kitchen, and bathroom, and a high-speed fiber optic connection. The flooring varies from high-quality tiles on the ground floor to a combination of tiles and carpeting on the upper floor. Additional storage space in the attic, offering a variety of uses, completes the offering. This property impresses with its well-thought-out layout and modern features, making it an attractive opportunity for families and couples who value a well-maintained home. Arrange a viewing today to see the advantages of this house for yourself.

**Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## Details of amenities

### Erdgeschoss:

- Moderne Einbauküche mit Bosch-Geschirrspüler und Herd mit Cerankochfeld für komfortables Kochen
- Helles, großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Separater Heizungsraum – effizient für Haustechnik, derzeit als Garderobe genutzt
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, direkt von der Küche aus zugänglich
- Praktisches Fliegengitter für optimalen Insektenschutz in der Küche

### Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Vielseitiges Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer
- Flexibles Zimmer, perfekt nutzbar als Büro oder weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Schlafräume mit hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet

### Außenbereich und Garten:

- Geräumiger Doppelcarport mit Platz für 2 PKW und direktem Zugang zum vielseitig nutzbarer Geräteschuppen (Derzeit Werkstatt)
- Gemütlicher Freisitz im Garten – ideal für entspannte Sommerabende im Freien, mit zusätzlicher Außenjalousie am Carport für Sonnen- und Sichtschutz
- Liebenvoll angelegter Garten mit großzügiger Grünfläche zum Entspannen und Genießen
- Zusätzliche Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnzimmer, ausgestattet mit einer einladenden Sitzgelegenheit und Strandkorb

### Bodenbeläge:

- Erdgeschoss: Hochwertige Fliesen
- Obergeschoss: Fliesen und Teppichboden

### Technische Ausstattung:

- Gasbrennwerttherme Brötje
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Küche und Bad
- Glasfaseranschluss

### Erneuerungen:

- Dachfenster im Obergeschoss – eingebaut im Jahr 2024
- Erneuerung der Dächer von Gartenhaus, Carport und Werkstatt – erfolgt im Jahr 2024
- Gasbrennwerttherme Brötje - erneuert im Jahr 2022

### Zusätzlicher Stauraum:

- Großzügige Nutzfläche auf dem Spitzboden

**Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## All about the location

Westergellersen – Idyllisches Wohnen im Grünen mit Stadt Nähe

Westergellersen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Lüneburg mit rund 1.700 Einwohnern. Der Ort bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt. Besonders Familien schätzen das naturnahe Umfeld, während Berufspendler die schnelle Erreichbarkeit Lüneburgs genießen – in nur wenigen Minuten ist man in der historischen Hansestadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Auch Hamburg ist mit dem Auto in etwa 40 Minuten erreichbar, was die Gemeinde für Pendler besonders attraktiv macht.

Trotz der ruhigen Lage muss in Westergellersen auf nichts verzichtet werden: Eine Bäckerei, ein Allgemeinarzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sorgen für eine gute Grundversorgung direkt im Ort. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und Fachärzte befinden sich im benachbarten Salzhausen oder in Lüneburg.

Ein Paradies für Reiter und Naturliebhaber: Westergellersen liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und Reitwegen – ideal für alle, die die Natur lieben. Pferdesport hat hier eine besondere Bedeutung: Nur drei Kilometer entfernt befindet sich Luhmühlen, eines der renommiertesten Ausbildungszentren für Vielseitigkeitsreiten in Deutschland. Die Region ist international bekannt für ihre hochkarätigen Reitturniere, darunter eine prestigeträchtige 4\*-Vielseitigkeit.

Wer es sportlich, naturnah und familienfreundlich mag, findet in Westergellersen einen idealen Wohnort mit hoher Lebensqualität. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: ruhiges Landleben mit direkter Nähe zur pulsierenden Stadt Lüneburg.

**Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25105012 - 21394 Westergellersen**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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