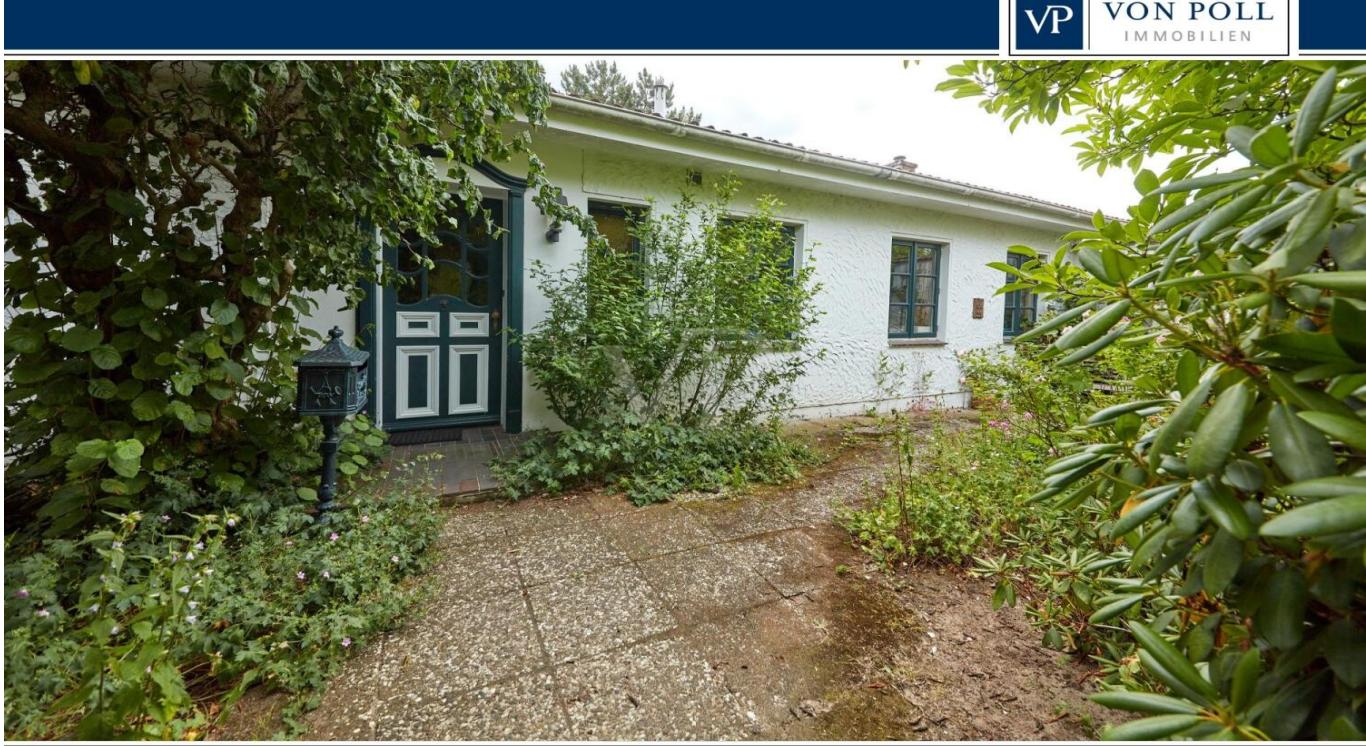


Reinstorf / Wendhausen

Spacious bungalow with potential - living on the outskirts of town with panoramic views

Property ID: 25105028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144,8 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.226 m²

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

-  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: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

At a glance

Property ID	25105028	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 144,8 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	4	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 31 m ²
Year of construction	1974	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	314.96 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

The property



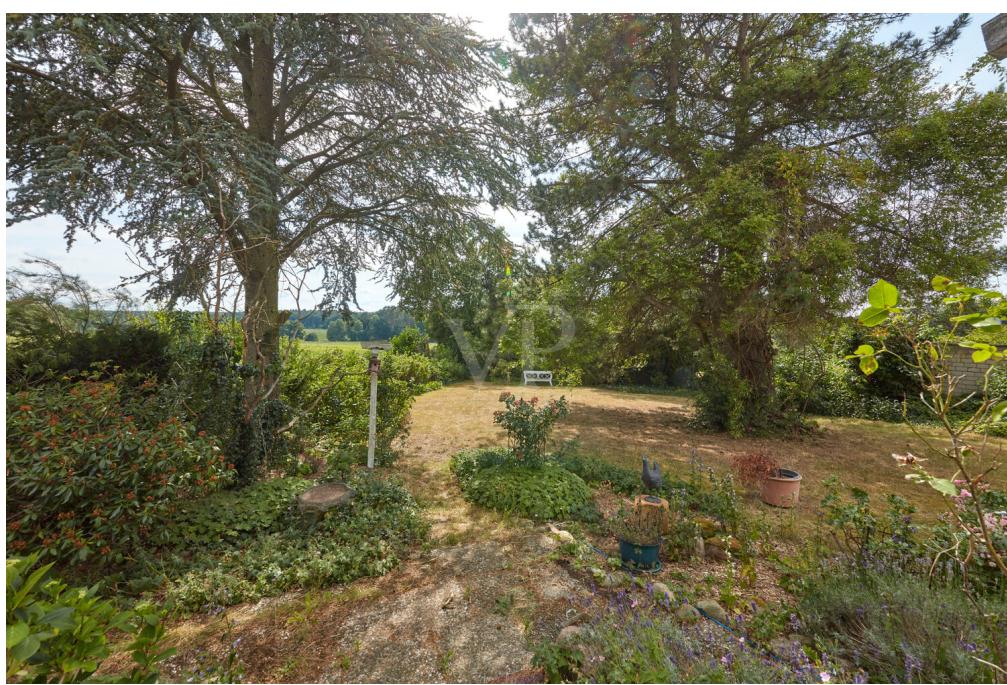
Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

The property



Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

The property



Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

The property



Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

The property



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

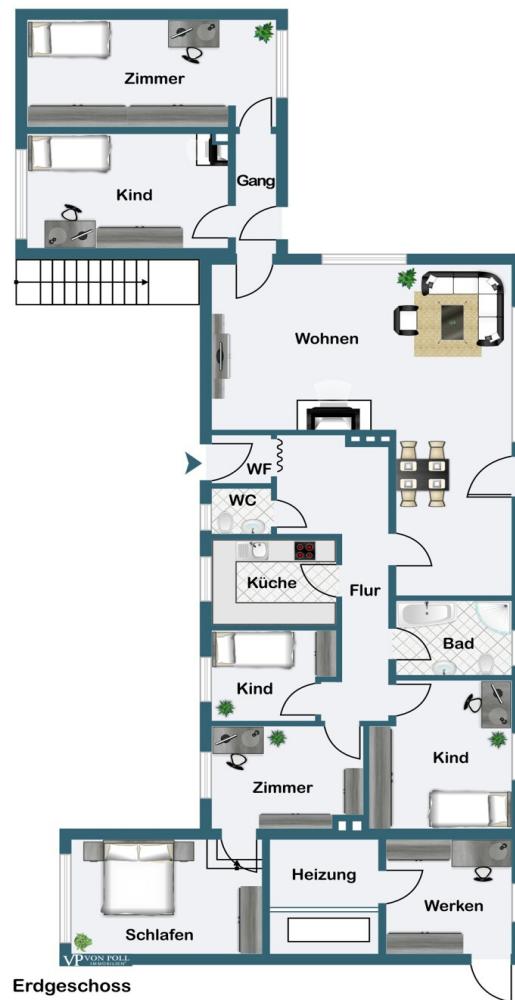
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04131 - 70 74 92 0

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg
lueneburg@von-poll.com | www.von-poll.com/lueneburg

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

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: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

A first impression

This solidly built bungalow, dating from 1974, offers approximately 145 m² of living space and enormous development potential for individualists, tradespeople, or creative minds with a sense of space and design. The house boasts a well-thought-out layout: six rooms, a bathroom, a guest WC, and an additional 31 m² of usable space provide ample room for families, living, and working under one roof. The bungalow is situated in a quiet location on the edge of the village and offers unobstructed views across expansive meadows and fields. Its slightly elevated position provides a magnificent panorama and pleasant privacy. The property is in need of renovation and thus offers the ideal foundation for realizing individual living ideas and modern concepts.

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

Details of amenities

- Ca. 145 m² Wohnfläche
- Ca. 31 m² Nutzfläche
- Ca. 1226 m² Grundstück
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 1 Vollbad
- Einbauküche
- Kachelofen
- Gasheizung
- Terrasse
- 1 Caport
- 2020 Fassade gestrichen
- Sanierungsbedürftig

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Wendhausen, einem charmanten Ortsteil von Reinstorf, im idyllischen Landkreis Lüneburg. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahegelegene Stadt Lüneburg, die in nur etwas 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Wendhausen zeichnet sich durch eine naturnahe und familienfreundliche Umgebung aus. Weite Felder, Wälder und Wiesen prägen das Landschaftsbild und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote im nahen Reinstorf oder in Lüneburg schnell zu erreichen.

Für Berufspendler bietet die Nähe zur Bundesstraße B216 eine gute Verbindung in Richtung Lüneburg und Dannenberg. Auch die Autobahn A39 ist in kurzer Zeit erreichbar und verbindet die Region komfortabel mit dem Großraum Hamburg.

Ein Wohnort mit ländlichem Charme, guter Anbindung und hoher Lebensqualität - ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.96 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

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