

Lüneburg

Mittelreihenhaus mit Eigenlandgrundstück und viel Potenzial

Property ID: 26105013



PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,76 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 189 m²

Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

- **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: 26105013 - 21337 Lüneburg

At a glance

Property ID	26105013
Living Space	ca. 79,76 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	298.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.06.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	313.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

The property



Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

The property



Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

The property



Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

The property



Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

The property



Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

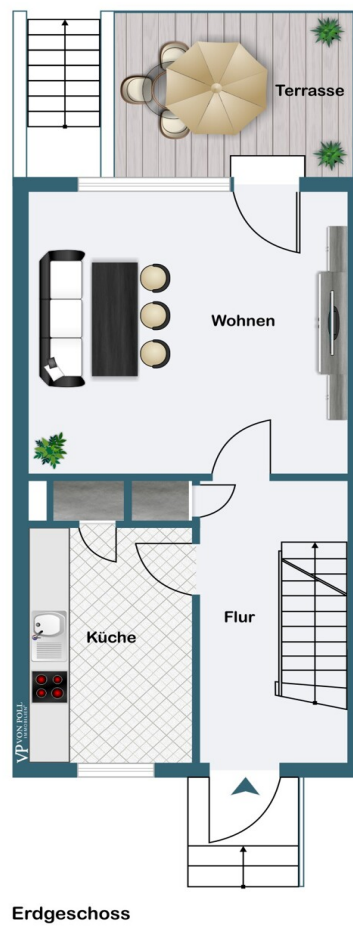
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

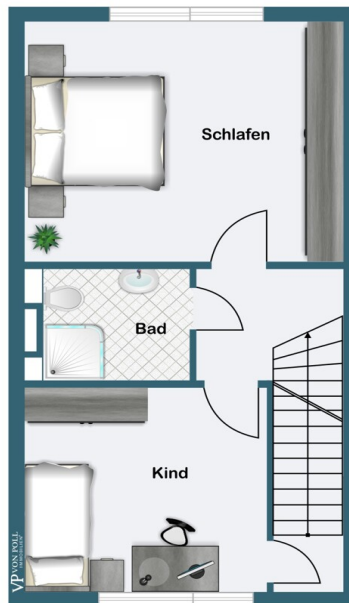
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

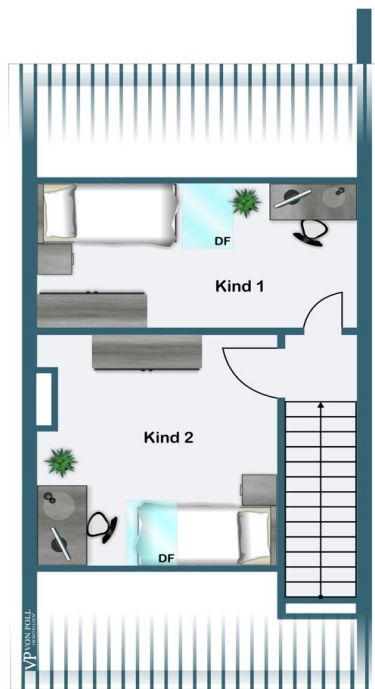
Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

Floor plans

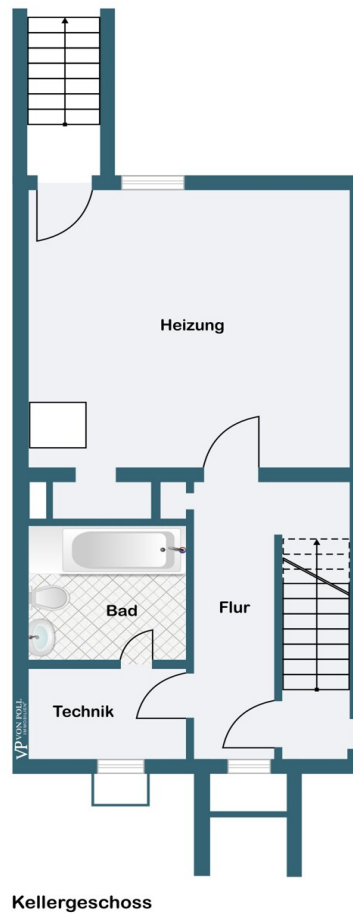




Obergeschoss



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: 26105013 - 21337 Lüneburg

A first impression

Dieses im Jahr 1963 auf einem ca. 189 m² großen Eigenlandgrundstück errichtete Mittelreihenhaus überzeugt mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung und einem großzügigen Vollkeller. Die ca. 80 m² Wohnfläche verteilen sich auf fünf gut geschnittene Zimmer und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Diele empfangen, von der aus alle Räume des Erdgeschosses bequem erreichbar sind. Hier befinden sich die Küche, welche mit einer Einbauküche und allen E-Geräten ausgestattet ist, sowie der helle Wohn- und Essbereich. Die große Fensterfront sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt viel Tageslicht in den Raum. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lassen.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Abstellflächen stehen Ihnen hier ein Hobbyraum sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Ergänzt wird der Keller durch eine praktische Außentreppe mit direktem Zugang in den Garten.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2004.

Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und in ein zeitgemäßes Zuhause zu verwandeln.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

Details of amenities

Vollkeller

Eigenlandgrundstück

Terrasse

Garage

Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in dem beliebten Lüneburger Stadtteil Lüne-Moorfeld. Die ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone bietet ein angenehmes Wohnumfeld und überzeugt durch ihre gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind in kurzer Zeit erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an die Lüneburger Innenstadt sowie den Bahnhof.

Die historische Lüneburger Altstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist gesichert. Über die Bundesstraßen sowie den Bahnhof Lüneburg bestehen gute Verbindungen in die Hamburger Metropolregion, wodurch der Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv ist.

Property ID: 26105013 - 21337 Lüneburg

Other information

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: 26105013 - 21337 Lüneburg

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