

Melbeck

## Tu nuevo hogar con futuro: una sólida casa unifamiliar o bifamiliar con un gran jardín

Número de propiedad: 25105003



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

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132,65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.834 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## De un vistazo

Número de propiedad	25105003
Superficie habitable	ca. 132,65 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	385.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	152.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.03.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad



Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

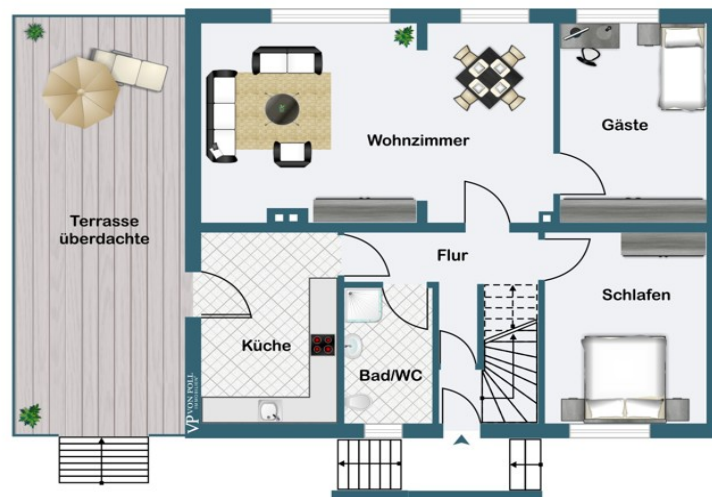


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

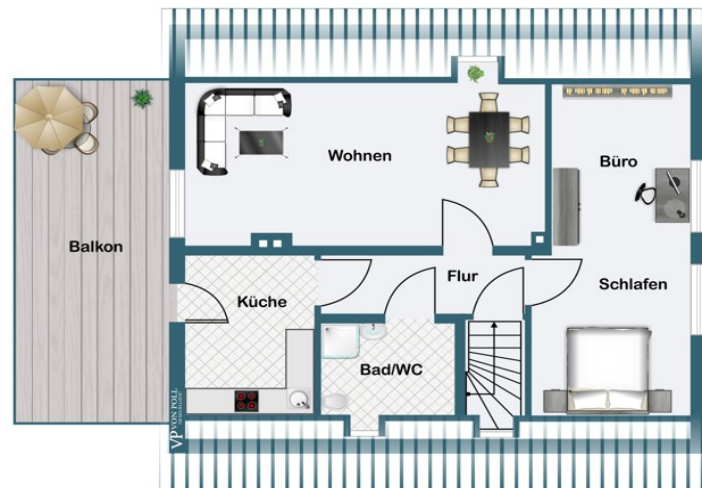
Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck

## Planos de planta

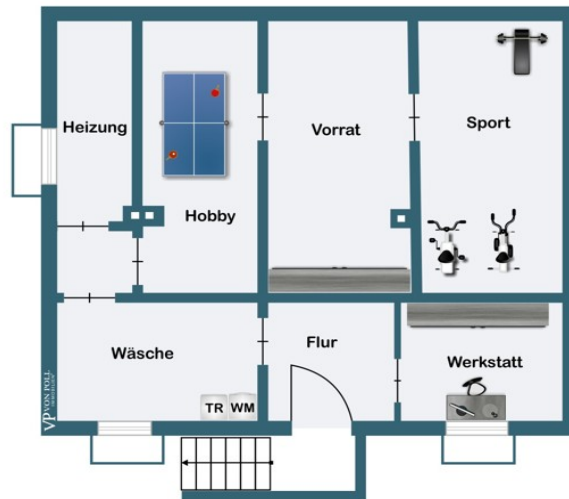


Erdgeschoss





Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Una primera impresión

En esta parcela de aproximadamente 1.835 m<sup>2</sup>, encontrará una casa unifamiliar o bifamiliar en buen estado, construida en 1965 y ampliamente modernizada entre 2015 y 2023. La casa ofrece atractivas perspectivas tanto para propietarios como para inversores gracias a su distribución flexible. La planta baja ofrece aproximadamente 66 m<sup>2</sup> de espacio habitable con tres estancias: un acogedor salón con estufa de leña, una habitación de invitados o despacho y un dormitorio. También hay un baño con ducha y una cocina con acceso a la terraza cubierta, que, con sus vistas a la vegetación circundante, invita a relajarse o disfrutar de agradables barbacoas. La planta superior, también de aproximadamente 66 m<sup>2</sup>, alberga un amplio salón con claraboya, un espacioso dormitorio con zona de trabajo, un moderno baño con ducha y una cocina con acceso a un soleado balcón. Esta unidad está actualmente alquilada, lo que ofrece una atractiva oportunidad de refinanciación parcial. El sótano (aprox. 70 m<sup>2</sup>), accesible por una escalera exterior, cuenta con un lavadero y una sala de calderas, así como cuatro habitaciones versátiles adicionales, ideales para aficiones, almacenamiento o talleres. Una cochera doble con un cobertizo para bicicletas y otras opciones de almacenamiento completan la oferta. El espacioso jardín ofrece diversas posibilidades de diseño: desde un refugio natural hasta un césped bien cuidado, o incluso un oasis de bienestar con caseta de jardín, sauna o jacuzzi: aquí podrá hacer realidad sus sueños de vida individual. La casa está convenientemente ubicada en una carretera principal, lo que proporciona un rápido acceso a los pueblos de los alrededores y a la ciudad hanseática de Lüneburg. Al mismo tiempo, la amplia parcela ofrece una cómoda distancia de la carretera y mucho espacio para disfrutar del aire libre. ¡Consiga una visita hoy mismo!

**Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Detalles de los servicios**

- ca. 1835 m<sup>2</sup> 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)

**Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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