

Westergellersen

## Llegando a casa: ¡Encantadora casa adosada con una experiencia de vida especial!

Número de propiedad: 25105012



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

PRECIO DE COMPRA: 387.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135,91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

- 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: 25105012 - 21394 Westergellersen

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25105012                  |
| Superficie habitable | ca. 135,91 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 4                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1995                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches      |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 387.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 105.46 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 29.04.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1995                   |

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

A photograph of a Von Poll Immobilien office building. The building has a blue awning with the 'VP' logo. The entrance is visible, and there are several windows displaying property listings. To the right of the building, a family of four (a mother, a father, and two children) are standing outdoors, smiling and holding a blue folder.

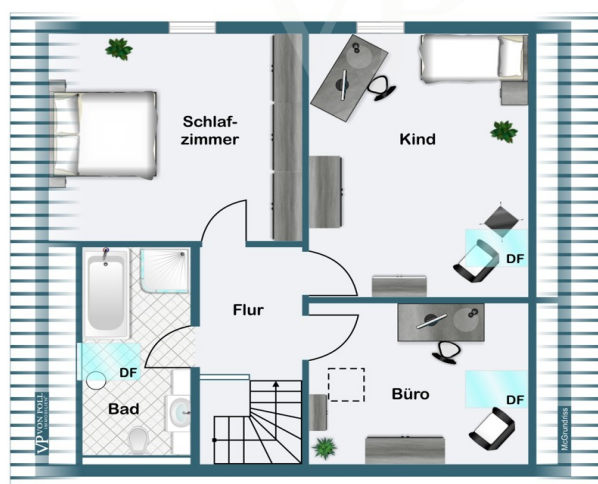
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Planos de planta





Obergeschoss

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: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1995 y en perfecto estado, ofrece una generosa superficie habitable de 136 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 410 m<sup>2</sup>. Gracias a las reformas realizadas en 2024, que incluyen nuevas claraboyas en la planta superior y la renovación de los techos de la caseta de jardín, la cochera y el taller, la propiedad se presenta en un estado contemporáneo y bien cuidado. La planta baja cuenta con una moderna cocina equipada con electrodomésticos Bosch, como lavavajillas y vitrocerámica, lo que facilita enormemente la preparación de alimentos. El amplio salón, luminoso y ventilado, cuenta con una estufa de leña para disfrutar de agradables veladas. Desde aquí, se accede directamente a la terraza, que puede utilizarse como espacio adicional al aire libre. Un aseo de cortesía, un lavadero (actualmente utilizado como guardarropa) y un práctico trastero accesible desde la cocina, con conexiones para lavadora y secadora, completan la planta baja. En la planta superior, se encuentran el dormitorio principal y dos habitaciones adicionales que pueden utilizarse como dormitorios infantiles, habitaciones de invitados, vestidores o despachos. Las nuevas claraboyas, instaladas en 2024, aportan luz natural adicional a estas estancias. El baño cuenta con ducha y bañera. El exterior de la casa es otro punto a destacar, con una amplia cochera doble con espacio para dos coches. Desde allí, se accede directamente a una versátil caseta de jardín, actualmente utilizada como taller. Los techos de la caseta, la cochera y el taller también se cambiaron en 2024. Un acogedor patio y una terraza adicional, amueblada con asientos y una tumbona, ofrecen la oportunidad de relajarse al aire libre. El precioso jardín ofrece un amplio espacio verde, perfecto para desconectar. Las persianas exteriores de la cochera ofrecen protección solar y privacidad. La casa cuenta con una moderna caldera de condensación de gas Brötje, cambiada en 2022, calefacción por suelo radiante en el salón, la cocina y el baño, y conexión de fibra óptica de alta velocidad. El suelo varía desde baldosas de alta calidad en la planta baja hasta una combinación de baldosas y moqueta en la planta superior. El espacio de almacenamiento adicional en el ático, con múltiples usos, completa la oferta. Esta propiedad impresiona por su distribución bien pensada y sus características modernas, lo que la convierte en una oportunidad atractiva para familias y parejas que valoran una casa bien cuidada. Concierte una visita hoy mismo para comprobar las ventajas de esta casa.

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Detalles de los servicios

### 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
- Liebevoll 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

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Todo sobre la ubicación

### Westergellersen – Idyllisches Wohnen im Grünen mit Stadtnähe

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.

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25105012 - 21394 Westergellersen

## 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)