

Lüneburg

# Einziehen & wohlfühlen: Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Garage & attraktivem Ausbaupotenzial

*Número de propiedad: 26105022*



PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 222 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg**

- **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: 26105022 - 21337 Lüneburg

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26105022                                             |
| Superficie habitable | ca. 93 m²                                            |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                    |
| Habitaciones         | 4                                                    |
| Dormitorios          | 3                                                    |
| Baños                | 1                                                    |
| Año de construcción  | 1963                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 1<br>x Garaje |

|                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                  | 395.000 EUR                                                                        |
| Casa                              | Chalet adosado central                                                             |
| Comisión                          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2020                                                                               |
| Estado de la propiedad            | como nuevo                                                                         |
| Método de construcción            | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable                | ca. 83 m²                                                                          |
| Características                   | Terraza, WC para<br>invitados, Chimenea,<br>Cocina empotrada,<br>Balcón            |

Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 113.40 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 31.08.2036                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2016                   |

Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

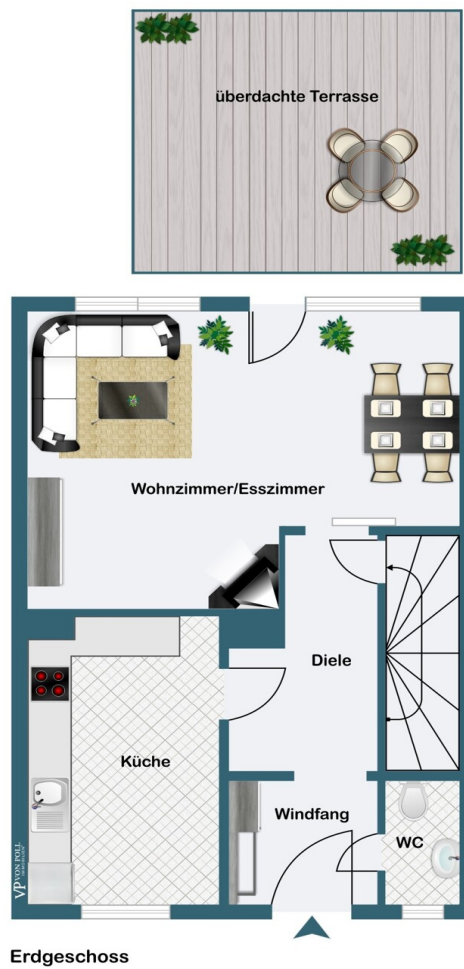
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

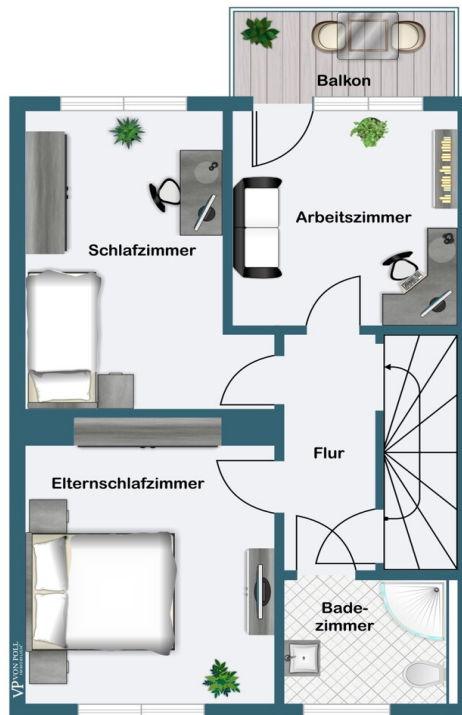
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

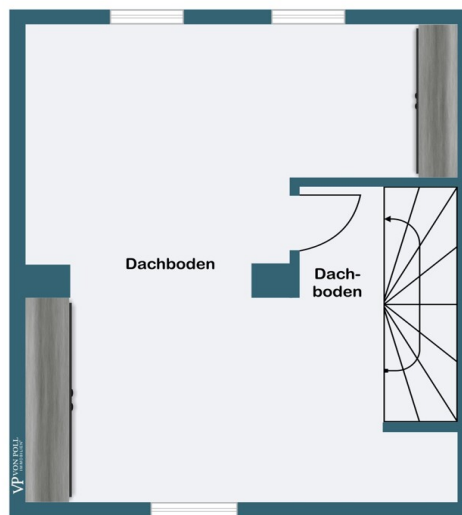
Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg

## Planos de planta

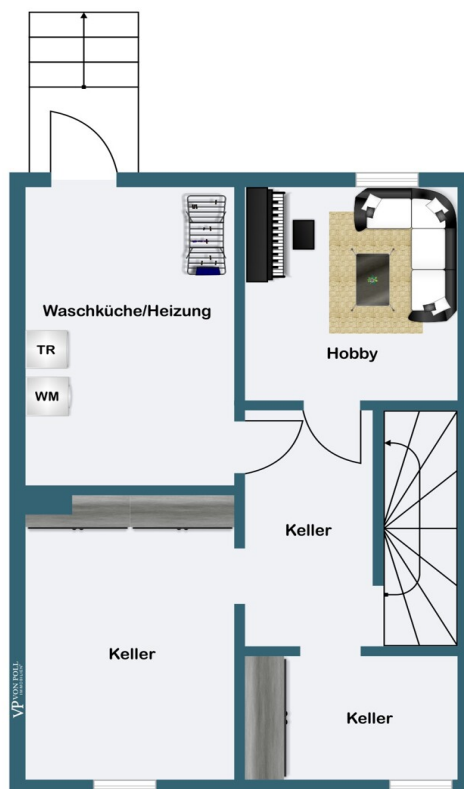




Obergeschoss



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: 26105022 - 21337 Lüneburg**

## Una primera impresión

Dieses einzugsfertige und seit 2020 umfassend modernisierte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1963 befindet sich auf einem ca. 190 m<sup>2</sup> großen, real geteilten Eigenlandgrundstück. Zu dem Reihnhaus gehört ein zusätzliches ca. 32 m<sup>2</sup> großes Eigenlandgrundstück mit einer Garage und einem zusätzlichen Stellplatz. Damit stehen insgesamt ca. 222 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung.

Auf Grundlage der vorliegenden älteren Bauunterlagen ist die Wohnfläche mit ca. 80 m<sup>2</sup> angegeben. Ein aktuelles Aufmaß des Eigentümers ergibt hingegen eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche verteilen sich insgesamt 4 Zimmer und bieten eine durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus bietet das bereits für einen Ausbau vorbereitete Dachgeschoss attraktives zusätzliches Flächenpotenzial.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, an den sich das Gäste-WC anschließt. Von der anschließenden Diele gelangen Sie in die separate Küche, die mit sämtlichen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet ist. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen eine besonders behagliche Atmosphäre erhält. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und ist mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet.

Im Obergeschoss stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung. Neben einem Arbeitszimmer, das über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt, erwarten Sie ein Kinder- bzw. Schlafzimmer sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer. Das moderne Duschbad ist mit einer Fußbodenheizung sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Ein besonderes Highlight stellt das bereits für einen Ausbau vorbereitete Dachgeschoss dar. Mit einer Fläche von bis zu ca. 20 m<sup>2</sup> bietet das Dachgeschoss attraktives zusätzliches Flächenpotenzial. Neue Dachflächenfenster, eine neue Dämmung sowie bereits verlegte Leitungen für Netzwerk, Heizung und Strom schaffen hervorragende Voraussetzungen für einen individuellen Ausbau. Ein Spitzboden schafft zusätzlichen Stauraum.

Das Kellergeschoss bietet mit zwei separaten Kellerräumen, einem wohnlich ausgebautem Hobbyraum sowie einer Waschküche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Abstellfläche. Besonders praktisch ist die vorhandene Kelleraußentreppe, welche direkt in den Garten führt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016. Die

vorhandenen Photovoltaikanlagen unterstützen die Energieversorgung des Hauses.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz.

Das modernisierte und einzugsfertige Reihenmittelhaus verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und attraktiven Erweiterungsmöglichkeiten. Die bereits erfolgten Modernisierungen sowie das vorbereitete Dachgeschoss machen die Immobilie besonders interessant für Käufer, die ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten einziehen und gleichzeitig langfristig weiteres Wohn- oder Nutzflächenpotenzial realisieren möchten.

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

**Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg**

## Detalles de los servicios

- 190 m2 Eigenlandgrundstück
- 32 m2 Eigenlandgrundstück mit einer Garage und einer vorgelagerten zusätzlichen Stellfläche
- Eigentum an 1/4 der Zuwegung (75qm) zum Haus
- Seit 2020 fortlaufend umfassend modernisiert
- Neue Elektrik und Netzwerk
- Modernisierte Küche
- Modernisiertes und teil-saniertes WC + Bad
- 2024 Dach neu gedeckt und gedämmt
- Vorbereitete Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Kaminofen
- Holzterrasse mit Überdachung
- Photovoltaikanlage (Mini-PV-Anlage)
- Gartenhaus mit Strom
- Grundwasserbohrung

**Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg**

## Todo sobre la ubicación

Lüneburg besticht als charmante Hansestadt mit rund 79.300 Einwohnern durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein lebendiges Miteinander von Familien, Berufstätigen und Senioren. Die Stadt vereint eine solide Infrastruktur mit einem breitgefächerten Bildungsangebot, einer guten medizinischen Versorgung sowie einer verkehrsgünstigen Lage mit direkten Bahnverbindungen nach Hamburg und Hannover. Dieses harmonische Zusammenspiel schafft eine lebenswerte Umgebung, die besonders für Familien eine sichere und zukunftsorientierte Heimat bietet.

In diesem familienfreundlichen Umfeld laden zahlreiche nahegelegene Freizeitmöglichkeiten zu gemeinsamen Erlebnissen ein: Mehrere Spielplätze sind bereits in ein bis zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportanlagen und weitläufige Parks in nur wenigen Gehminuten zum aktiven Verweilen im Grünen einladen. Das Kinder- und Jugendhaus sowie das Stadtteilzentrum Haus Lossiusstraße bieten vielfältige kulturelle und soziale Angebote, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und Kindern sowie Jugendlichen Raum zur Entfaltung geben.

Das Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe überzeugt durch eine Vielzahl an Kindertagesstätten und Grundschulen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Weiterführende Schulen und berufliche Bildungseinrichtungen ergänzen das Spektrum, sodass Familien eine umfassende und hochwertige Ausbildung ihrer Kinder in der Nähe sicherstellen können. Für die Gesundheit sorgt ein dichtes Netz an Ärzten, Apotheken und Zahnärzten, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und so eine schnelle und vertrauensvolle medizinische Betreuung gewährleisten.

Auch der tägliche Einkauf gestaltet sich dank mehrerer Supermärkte und Nahversorger in fußläufiger Entfernung besonders bequem. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in wenigen Minuten Fußweg sowie die nahegelegenen Bahnhöfe Lüneburg Nord und Lüneburg in etwa 15 Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer lebendigen Gemeinschaft macht Lüneburg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich anregende Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen und sich entfalten können.

**Número de propiedad: 26105022 - 21337 Lüneburg**

## Otros datos

**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: 26105022 - 21337 Lüneburg**

## 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)**