

Lüchow

# Maison individuelle à Lüchow

*CODE DU BIEN: 25239230*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239230	Prix d'achat	279.000 EUR
Surface habitable	ca. 158,6 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1980		

CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	14.03.2029	Consommation d'énergie	349.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1938



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## Une première impression

Cette villa de deux étages, initialement conçue comme une maison individuelle, a ensuite été transformée en habitation bifamiliale. Les entrées sont séparées par un vestibule. Le rez-de-chaussée offre environ 85 m<sup>2</sup> de surface habitable, comprenant deux séjours reliés par une élégante porte coulissante, une chambre, un couloir, une salle de bains avec douche, une cuisine avec un petit cellier et une véranda attenante donnant sur le jardin. Certaines fenêtres sont équipées de volets roulants manuels ou électriques. L'étage, d'environ 74 m<sup>2</sup>, comprend un séjour avec accès à un balcon, une chambre d'enfant, une chambre, une salle de bains avec douche, des toilettes invités et la cuisine. La maison dispose d'un sous-sol complet abritant la chaufferie, le local à fioul et divers espaces de rangement. Le sous-sol est accessible de l'intérieur comme de l'extérieur. Un garage avec place de parking est également inclus. Le jardin paysager, agrémenté de pelouses, de parterres de fleurs et d'arbres fruitiers, offre un espace de détente agréable. En résumé, cette maison est idéale pour une famille ou pour combiner habitation et activité professionnelle.

CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## Détails des commodités

Die Ausstattung ist sehr einfach. Es sind einige Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten notwendig.

Auf dem Süddach wurde im Jahr 2009 eine Photovoltaikanlage errichtet mit einer Leistung kWp 7,6 mit einem Einspeisevertrag der Avacon.

**CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow**

## Tout sur l'emplacement

Lüchow ist eine Stadt im Landkreis Lüchow-Dannenberg in Niedersachsen. Sie liegt im südöstlichen Teil des Bundeslandes, etwa 140 Kilometer nordwestlich von der Landeshauptstadt Hannover und in der Nähe der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Lüchow ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen dominiert wird. Die Stadt selbst hat eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden und einer angenehmen Atmosphäre.

Als zentrale Stadt des Wendlands bietet Lüchow eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und viele Freizeitangebote. Die Stadt ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Region gewährleistet.

Die Umgebung von Lüchow bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten und ist bekannt für ihre naturbelassenen Gebiete, darunter zum Beispiel der Naturpark Elbhöhen-Wendland und das größte Waldgebiet Niedersachsens, der Göhrde.

.

CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 349.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.  
Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner  
provisionspflichtig tätig zu werden.

**CODE DU BIEN: 25239230 - 29439 Lüchow**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

**Tel.:** +49 581 - 38 96 430 0

**E-Mail:** uelzen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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