

Lüchow

# Stilvoller Bungalow mit Schwimmbad in bevorzugter Lage von Lüchow

*CODE DU BIEN: 25239224\_1*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

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

CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25239224_1      |
| Surface habitable      | ca. 242 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1985            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                                          |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernisation / Rénovation   | 2005                                                                                 |
| État de la propriété         | Bon état                                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.09.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 117.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2005                      |



CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## Une première impression

Dieses stilvolle Einfamilienhaus präsentiert sich als großzügig gestalteter Bungalow und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup>. Gebaut im Jahr 1985, bietet es eine hochwertige und repräsentative Ausstattung, konzipiert für ein Ehepaar, das eine beeindruckende Verbindung aus großzügigem Raumangebot und hochwertige Einrichtung in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage von Lüchow bevorzugte.

Das Herzstück der Immobilie bildet der repräsentative Wohn-/Essbereich mit einer imposanten Größe von ca. 87 m<sup>2</sup>, der durch seine offene Gestaltung beeindruckt. Der besondere Charme dieser Räumlichkeiten liegt in seiner Komposition aus großer Fensterfront, der warmen und zugleich elegant wirkenden Echtholzdecke und dem stilvollen offenen Kamin mit seinem einladenden Sitzbereich, ideal für entspannte Abende. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur großflächigen und ideal ausgerichteten Terrasse und genießen einen wunderbaren Blick in den liebevoll angelegten Garten und verbringen unvergessliche Grillabende mit Familie und Freunde.

Die Immobilie wartet mit insgesamt vier Zimmern auf, davon zwei Schlafzimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer bildet mit dem angrenzenden Ankleidezimmer und dem Bad en Suite ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist das im Haus integrierte Schwimmbad mit einer Größe von ca. 63 m<sup>2</sup>, das sportliche Betätigungsmöglichkeiten und Entspannung im privaten Rahmen ermöglicht. Von der großzügigen Fensterfront ist ebenfalls der Zugang auf die angrenzende Terrasse möglich und eröffnet den Blick auf den weitläufig angelegten Garten. Dieser erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen, sei es für eine gepflegte Gartenlandschaft oder weitere Freizeitmöglichkeiten.

Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005 sorgt für behagliche Wärme, die durch die integrierte Fußbodenheizung in den Wohnbereichen ergänzt wird. Die Fenster sind mit mechanischen und teilweise elektrischen Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen.

Zur Immobilie gehört zudem eine Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet. Zusätzlich sind zwei Abstellräume für Gartengeräte oder Fahrräder vorhanden.



Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine beeindruckende Verbindung aus großzügigem Raumangebot, einer hochwertigen und zeitlosen Ausstattung sowie einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage. Sie lädt potenzielle Käufer ein, sich von den vielen Vorzügen bei einer Besichtigung selbst zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 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 Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Die Stadt ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet.

Die Umgebung von Lüchow bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, wie Wandern und Radfahren, und ist bekannt für ihre naturbelassenen Gebiete, darunter der Naturpark Elbhöhen-Wendland.



CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 29439 Lüchow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

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.

CODE DU BIEN: 25239224\_1 - 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](mailto:uelzen@von-poll.com)

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

---

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