

Melbeck

# Votre nouvelle maison d'avenir - une maison individuelle ou bifamiliale solide avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25105003



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

**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.834 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

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

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25105003</b>
Surface habitable	<b>ca. 132,65 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1965</b>
Place de stationnement	<b>2 x Abri de voitures</b>

Prix d'achat	<b>385.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison bifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2023</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>152.32 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>14.03.2032</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1965</b>

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



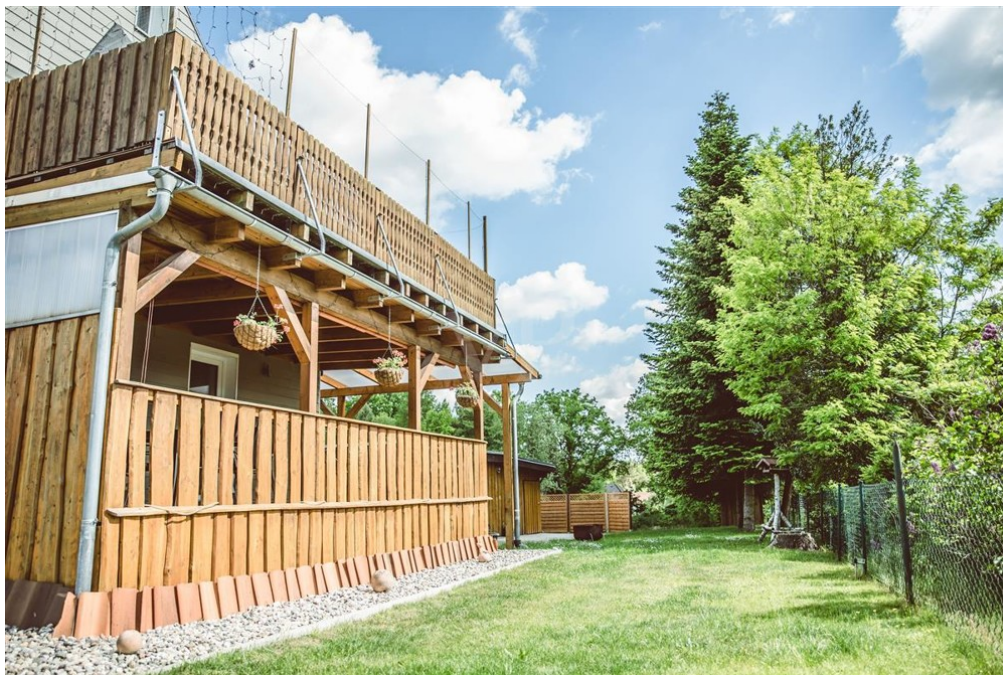
CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

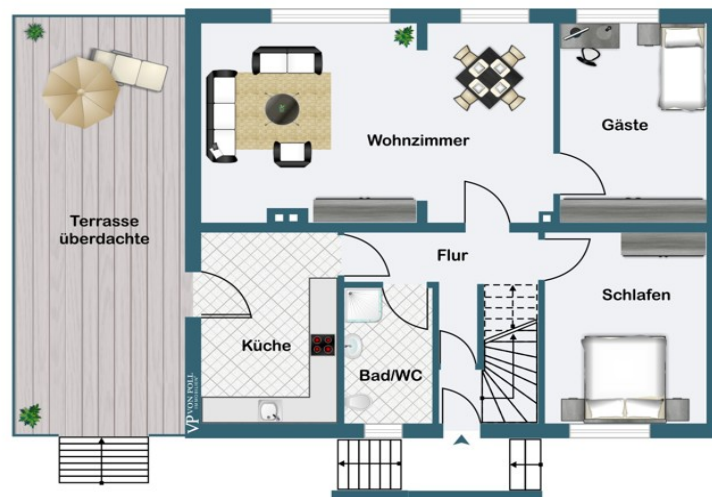


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

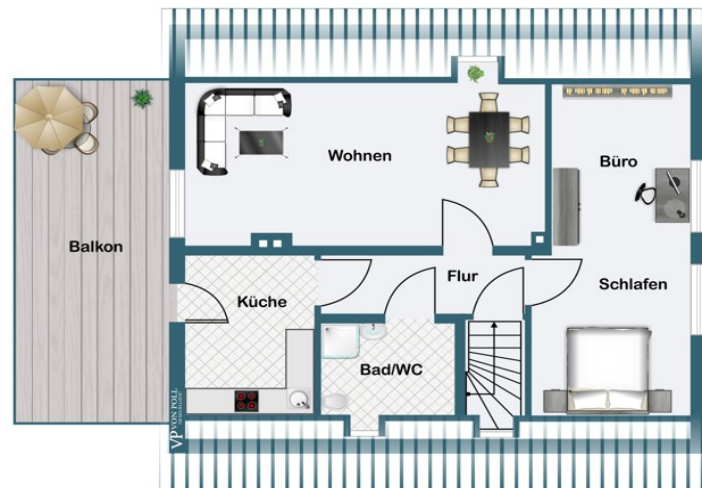
CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck

## Plans d'étage

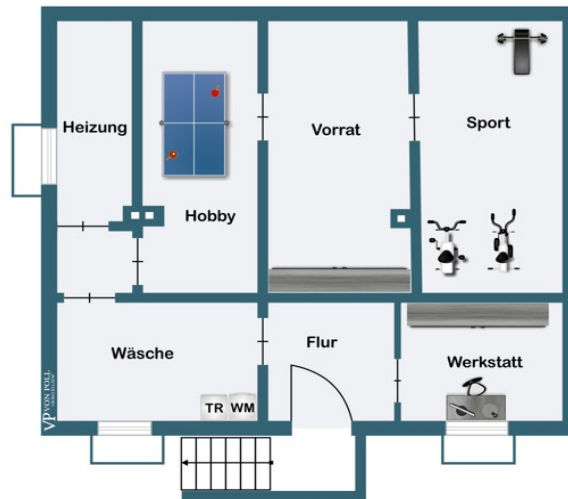


Erdgeschoss





Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Une première impression

Sur ce terrain d'environ 1 835 m<sup>2</sup>, vous trouverez une maison individuelle ou bifamiliale bien entretenue, construite en 1965 et entièrement rénovée entre 2015 et 2023. Grâce à son agencement flexible, cette maison offre des perspectives intéressantes tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs. Le rez-de-chaussée propose environ 66 m<sup>2</sup> de surface habitable avec trois pièces : un salon chaleureux avec poêle à bois, une chambre d'amis ou un bureau, et une chambre. On y trouve également une salle d'eau avec fenêtre et une cuisine donnant sur une terrasse couverte. Cette dernière, avec sa vue sur la verdure environnante, invite à la détente ou à des barbecues conviviaux. L'étage, d'une superficie également d'environ 66 m<sup>2</sup>, abrite un grand séjour avec puits de lumière, une chambre spacieuse avec espace de travail, une salle d'eau moderne et une cuisine donnant sur un balcon ensoleillé. Ce bien est actuellement loué, offrant ainsi une opportunité intéressante de refinancement partiel. Le sous-sol (environ 70 m<sup>2</sup>), accessible par un escalier extérieur, comprend une buanderie, une chaufferie et quatre pièces modulables supplémentaires, idéales pour les loisirs, le rangement ou un atelier. Un double abri voiture avec local à vélos attenant et d'autres espaces de rangement complètent ce bien. Le vaste jardin offre de multiples possibilités d'aménagement : un havre de paix en pleine nature, une pelouse soignée ou encore un espace bien-être avec un pavillon de jardin, un sauna ou un jacuzzi ; ici, vous pouvez concrétiser vos rêves d'aménagement. La maison bénéficie d'un emplacement idéal sur un axe routier principal, permettant un accès rapide aux villes environnantes et à la ville hanséatique de Lüneburg. Parallèlement, le grand terrain offre une distance confortable par rapport à la route et un espace généreux pour profiter du plein air. Découvrez par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Détails des commodités**

- 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)

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Plus d'informations**

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.

**CODE DU BIEN: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Contact

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

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

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

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

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

---

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