

Westergellersen

## Arrivée à la maison : Charmante maison jumelée offrant une expérience de vie unique !

**CODE DU BIEN: 25105012**



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

**PRIX D'ACHAT: 387.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen**

- 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: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105012	Prix d'achat	387.000 EUR
Surface habitable	ca. 135,91 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1995	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

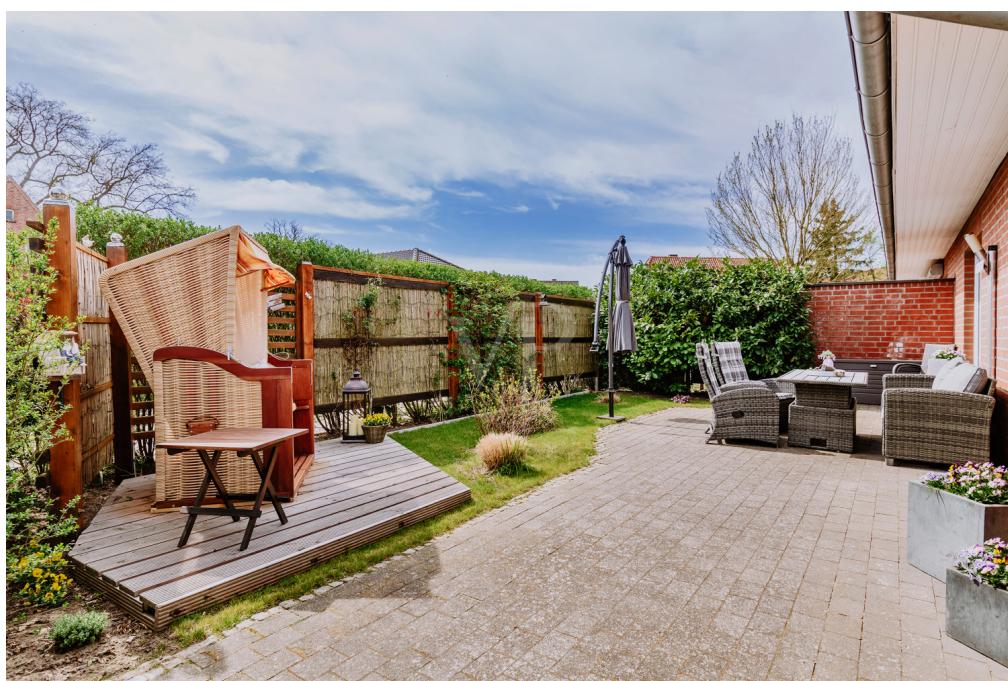
**CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035	Consommation finale d'énergie	105.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propriété



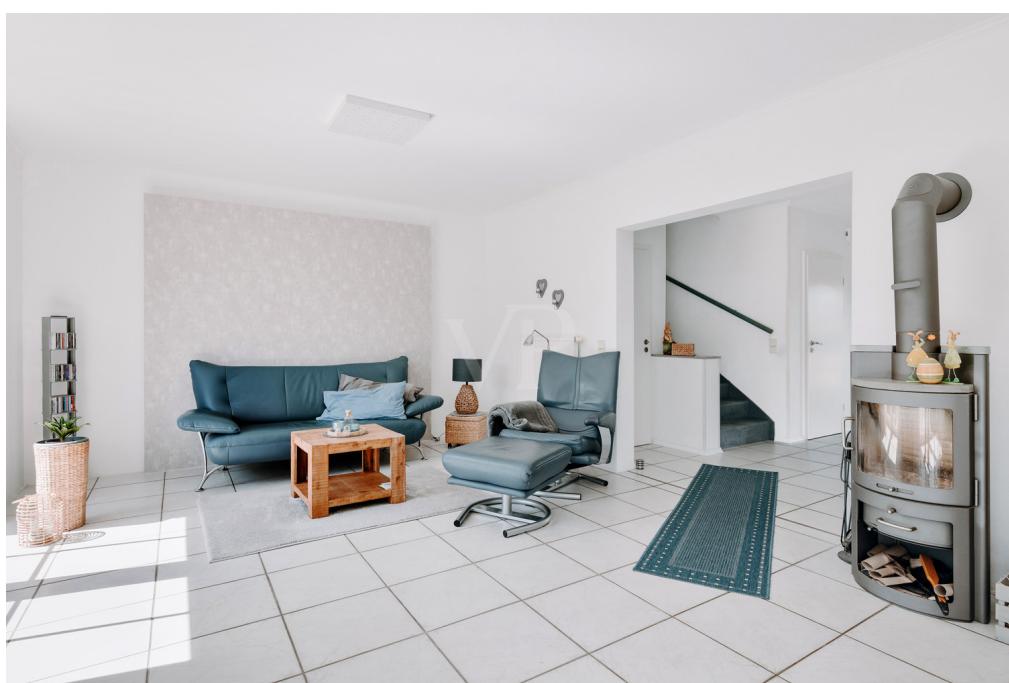
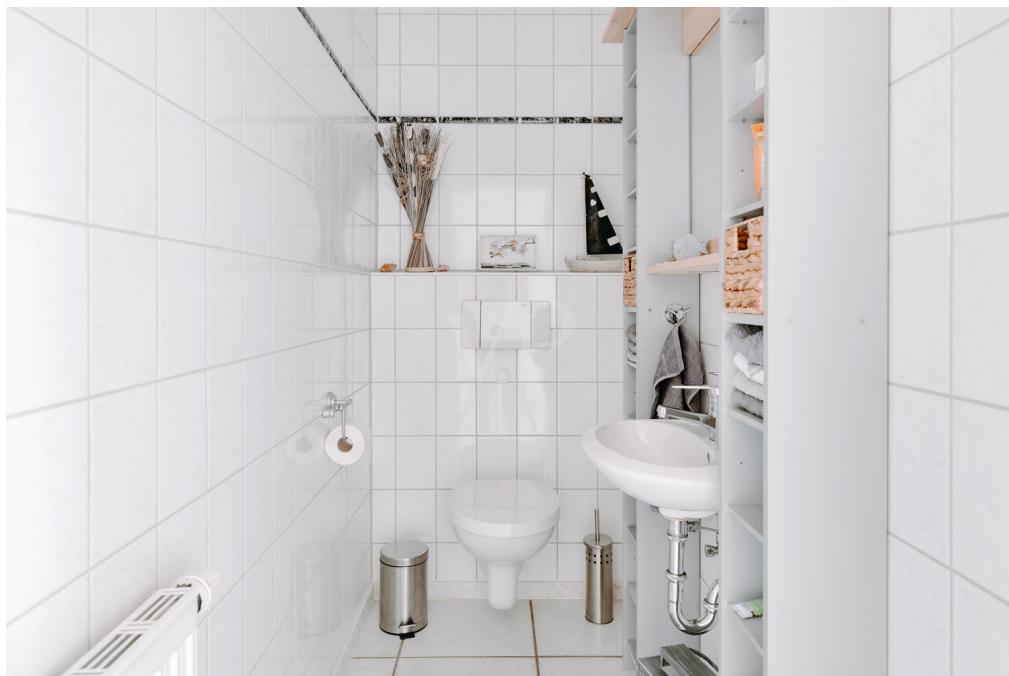
CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen**

# La propriété



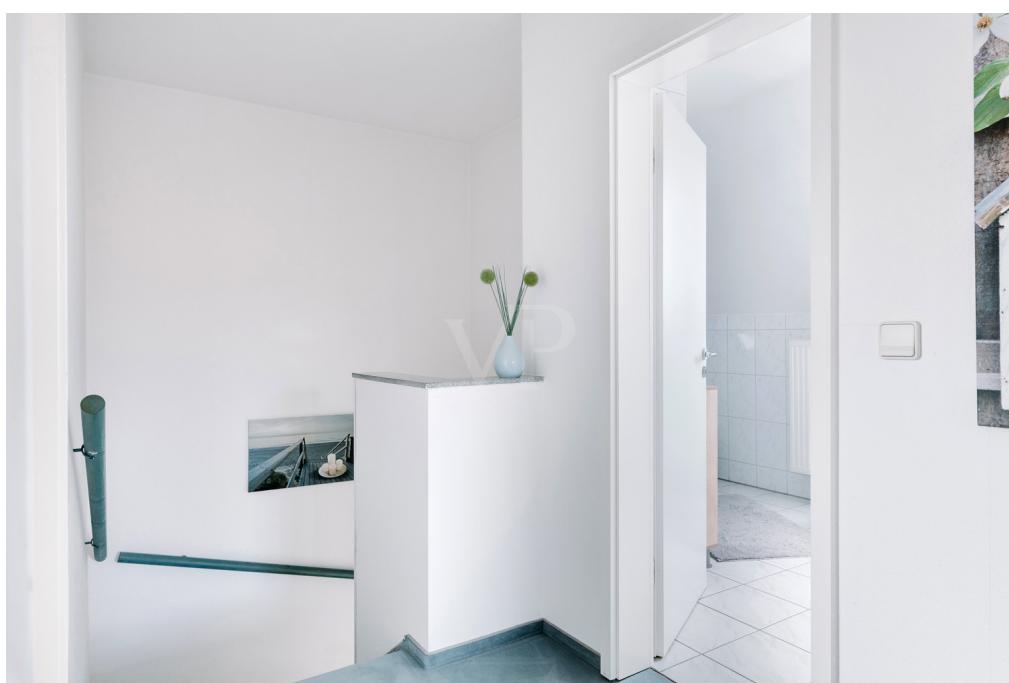
CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## 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

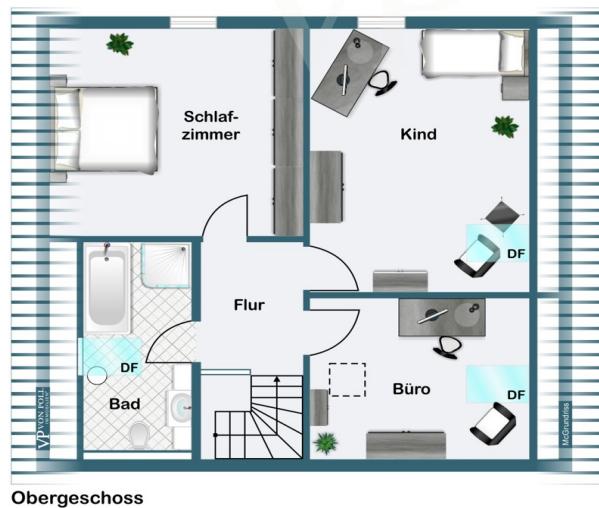
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

## Plans d'étage





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: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1995 et en excellent état, offre une surface habitable généreuse de 136 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 410 m<sup>2</sup>. Grâce aux rénovations effectuées en 2024, incluant de nouveaux puits de lumière à l'étage et la réfection des toitures de l'abri de jardin, du carport et de l'atelier, la propriété se présente dans un état contemporain et impeccable. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine aménagée moderne équipée d'appareils Bosch, dont un lave-vaisselle et une plaque vitrocéramique, pour un confort optimal en cuisine. Le spacieux séjour, lumineux et aéré, est agrémenté d'un poêle à bois pour des soirées chaleureuses. De là, il donne directement sur la terrasse, qui peut servir d'espace de vie extérieur supplémentaire. Un WC invités, une buanderie (actuellement utilisée comme vestiaire) et un cellier pratique, accessible depuis la cuisine et équipé pour un lave-linge et un sèche-linge, complètent le rez-de-chaussée. À l'étage, vous trouverez une suite parentale et deux pièces modulables pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis, de dressings ou de bureaux. De nouveaux puits de lumière, installés en 2024, apportent une luminosité naturelle abondante à ces pièces. La salle de bain est équipée d'une douche et d'une baignoire. L'extérieur de la maison est un autre atout majeur, avec son grand double abri voiture pouvant accueillir deux véhicules. De là, on accède directement à un abri de jardin polyvalent, actuellement aménagé en atelier. Les toitures de l'abri de jardin, de l'abri voiture et de l'atelier ont également été refaites en 2024. Un patio accueillant et une terrasse supplémentaire, meublés de sièges et d'une chaise longue, invitent à la détente en plein air. Le jardin paysager offre un vaste espace vert, idéal pour se relaxer. Des stores extérieurs sur l'abri voiture protègent du soleil et préservent l'intimité. Côté technique, la maison est équipée d'une chaudière à condensation au gaz Brötje moderne, remplacée en 2022, d'un chauffage au sol dans le séjour, la cuisine et la salle de bain, ainsi que d'une connexion fibre optique haut débit. Les sols varient : carrelage de haute qualité au rez-de-chaussée et une combinaison de carrelage et de moquette à l'étage. Un espace de rangement supplémentaire dans les combles, offrant de multiples possibilités d'aménagement, complète ce bien. Cette propriété séduit par son agencement bien pensé et ses équipements modernes, ce qui en fait une opportunité idéale pour les familles et les couples recherchant une maison impeccable. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même tous les atouts de cette maison.

**CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## Détails des commodités

### 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
- Liebenvoll 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

**CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## Tout sur l'emplacement

Westergellersen – Idyllisches Wohnen im Grünen mit Stadt Nähe

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.

**CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25105012 - 21394 Westergellersen**

## 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)