

Lüneburg

Einziehen & wohlfühlen: Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Garage & attraktivem Ausbaupotenzial

CODE DU BIEN: 26105022



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 222 m²

CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

- **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: 26105022 - 21337 Lüneburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26105022
Surface habitable	ca. 93 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 83 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	113.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

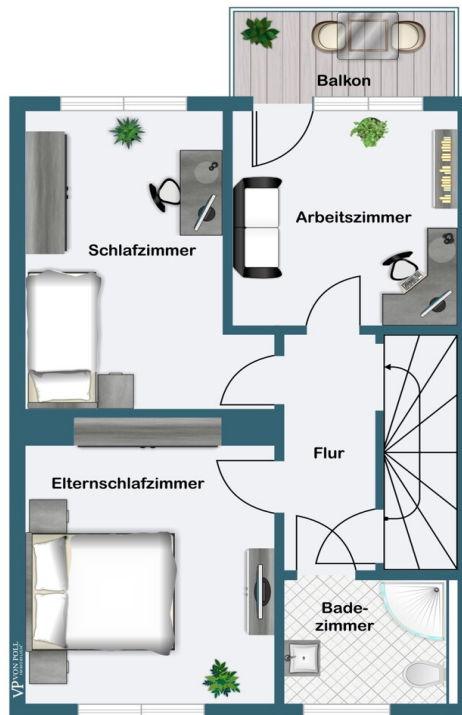
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

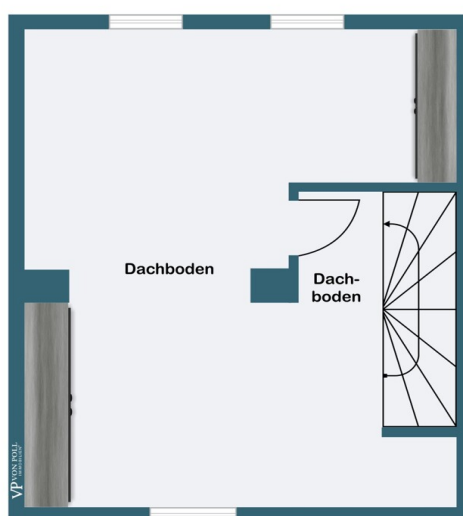
CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

Plans d'étage

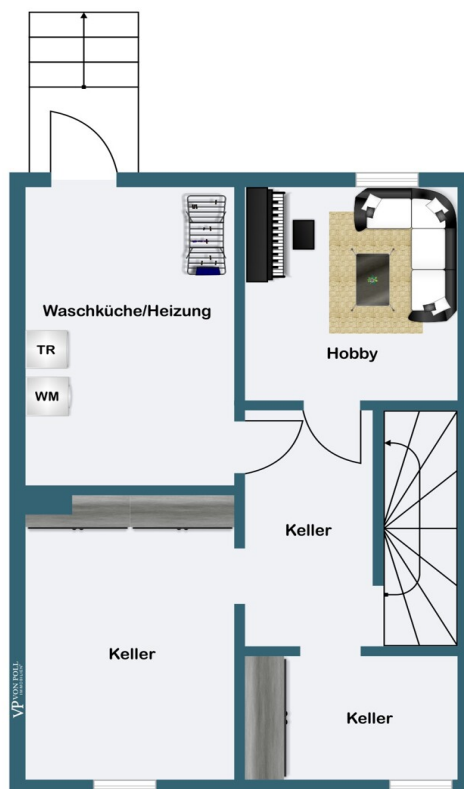




Obergeschoss



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: 26105022 - 21337 Lüneburg

Une première impression

Dieses einzugsfertige und seit 2020 umfassend modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1963 befindet sich auf einem ca. 190 m² großen, real geteilten Eigenlandgrundstück. Zu dem Reihnhaus gehört ein zusätzliches ca. 32 m² großes Eigenlandgrundstück mit einer Garage und einem zusätzlichen Stellplatz. Damit stehen insgesamt ca. 222 m² Grundstücksfläche zur Verfügung.

Auf Grundlage der vorliegenden älteren Bauunterlagen ist die Wohnfläche mit ca. 80 m² angegeben. Ein aktuelles Aufmaß des Eigentümers ergibt hingegen eine Wohnfläche von ca. 93 m². 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26105022 - 21337 Lüneburg

Plus d'informations

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: 26105022 - 21337 Lüneburg

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

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

www.von-poll.com