

Lüneburg - Mittelfeld

# Historischer Charme trifft modernes Wohnen – exklusives Familienhaus mit Architekturgarten

CODE DU BIEN: 26105014



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

**PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 805 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

- **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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26105014</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 173,98 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit à la Mansart</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1928</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>750.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## 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>118.64 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>10.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1928</b>

CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## 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:

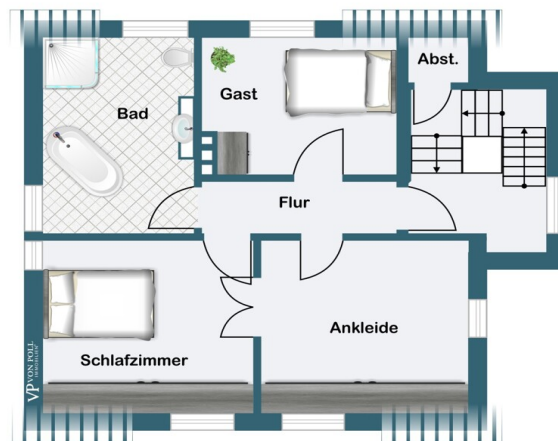
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

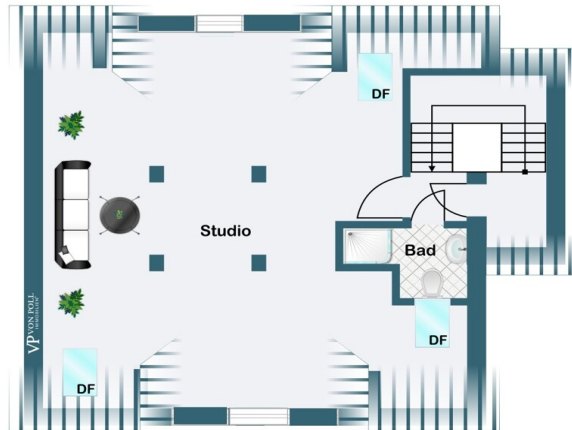
CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## Plans d'étage

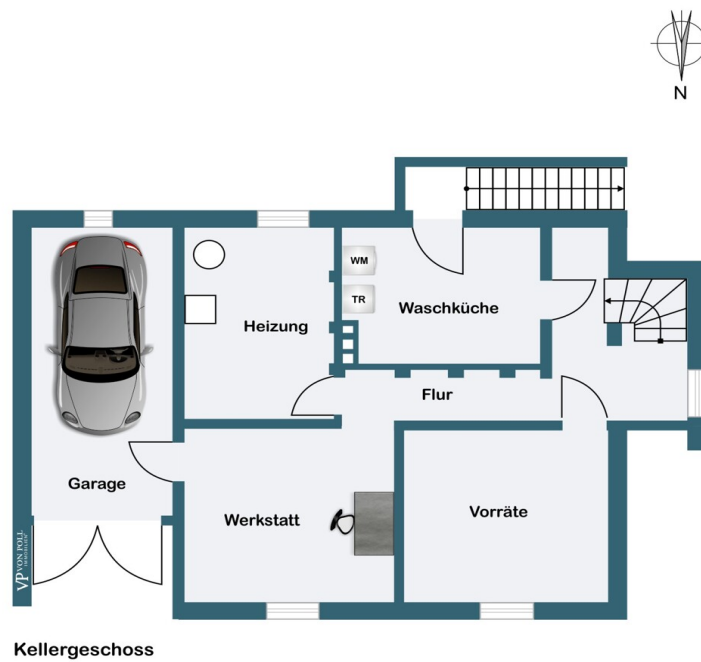




Dachgeschoss



Studio



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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Ursprünglich im Jahr 1928 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2009 umfassend kernsaniert und 2017 durch einen hochwertigen Anbau erweitert. Das Ergebnis ist ein stilvolles Zuhause mit großzügigen Raumverhältnissen, hochwertiger Ausstattung und einem einzigartigen Wohnambiente.

Auf ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 geschmackvoll gestaltete Bäder. Die offene Wohnküche mit modernen Einbaugeräten bildet gemeinsam mit den großzügigen Wohnbereichen das Herzstück des Hauses und schafft einen idealen Treffpunkt für Familie und Gäste. Holzdielenböden, ein Kaminofen sowie ein exklusives Badezimmer mit freistehender Badewanne unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung des Außenbereichs gelegt. Auf dem ca. 805 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück erwartet Sie ein liebevoll angelegter Landschafts- und Architekturgarten mit zahlreichen Blickachsen, Rückzugsorten und einer außergewöhnlichen Atmosphäre. Ein modern gestalteter Gartenbrunnen mit dekorativem Wasserbecken setzt einen besonderen gestalterischen Akzent und verleiht dem Garten eine exklusive, nahezu parkähnliche Ausstrahlung. Drei Terrassen – teilweise überdacht und mit hochwertigem Holzboden ausgestattet – bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz zum Entspannen und Genießen.

Der Vollkeller schafft zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten. Eine Garage, ein Gartenhaus sowie ein separater Außenabstellraum runden das Angebot ab.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage verbindet Privatsphäre mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Familien. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine stilvolle Immobilie mit Charakter, großzügigem Platzangebot und außergewöhnlichem Gartenambiente suchen.

**CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## **Détails des commodités**

**ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**ca. 805 m<sup>2</sup> Erbpachtgrundstück**

**Restlaufzeit Erbbaurecht ca. 73 Jahre**

**Erbbauzins EUR 4.200,00 p.a.**

**Baujahr 1928**

**Kernsanierung 2009**

**Wohnhauserweiterung 2017**

**8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer**

**2 hochwertige Bäder**

**offene Einbauküche mit modernen Geräten**

**Holzdielen und Kaminofen**

**Badezimmer mit freistehender Badewanne**

**Vollkeller**

**Garage, Gartenhaus und Außenabstellraum**

**liebevoll angelegter Landschafts- und Architekturgarten**

**modernes Wasserspiel mit Gartenbrunnen und Wasserbecken**

**drei Terrassen, teilweise überdacht**

**ruhige und zugleich zentrale Wohnlage**

**CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Mittelfeld, einer gewachsenen Wohnlage im Süden der Hansestadt Lüneburg. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege des täglichen Bedarfs und eine verkehrsgünstige Anbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten im Umfeld.

Die Lüneburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt und auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Lüneburg mit regelmäßigen Verbindungen nach Hamburg, Hannover und Uelzen sowie die Autobahn A39 und die Bundesstraßen B4 und B209 sind schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage insbesondere auch für Berufspendler in Richtung Hamburg und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Zahlreiche Grünflächen, Sportanlagen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Innenstadt macht Mittelfeld zu einem beliebten Wohnstandort für Singles, Paare, Familien und Senioren gleichermaßen.

Mittelfeld verbindet die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohnumfeld – eine attraktive Lage innerhalb der Hansestadt Lüneburg.

**CODE DU BIEN: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## **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 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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## 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)**