

Lüchow

## Einfamilienhaus in zentraler Lage von Lüchow

????????? ??????????: 25239230\_1



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

????? ??????: 282.000 EUR • ??????????: ca. 158,6 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ??????? ?: 800 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ????????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ????????????
- ??????????? ????????????????

???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25239230_1
???????????	ca. 158,6 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	8
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1980

????? ????????	282.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	?????????????????
???????	???????????, ????????

???????? ??????????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

## ????????????? ??????????

???? ????????????	????
?????????????	14.03.2029
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	349.30 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???? ????????????	1938
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ??????



???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ???????



???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ??????



???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ???????



???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ??????



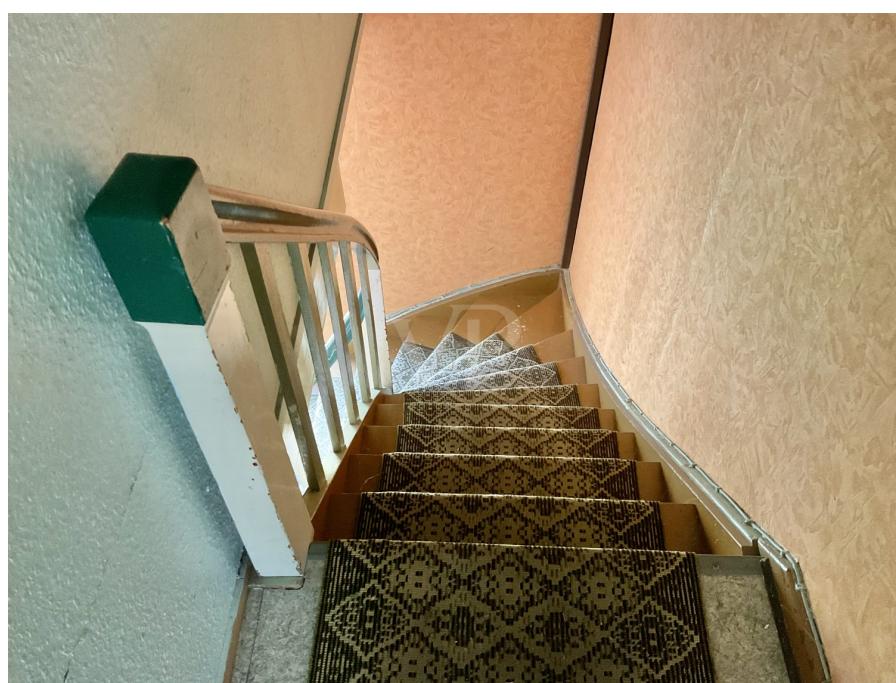
???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ???????



???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ????????



???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ??????



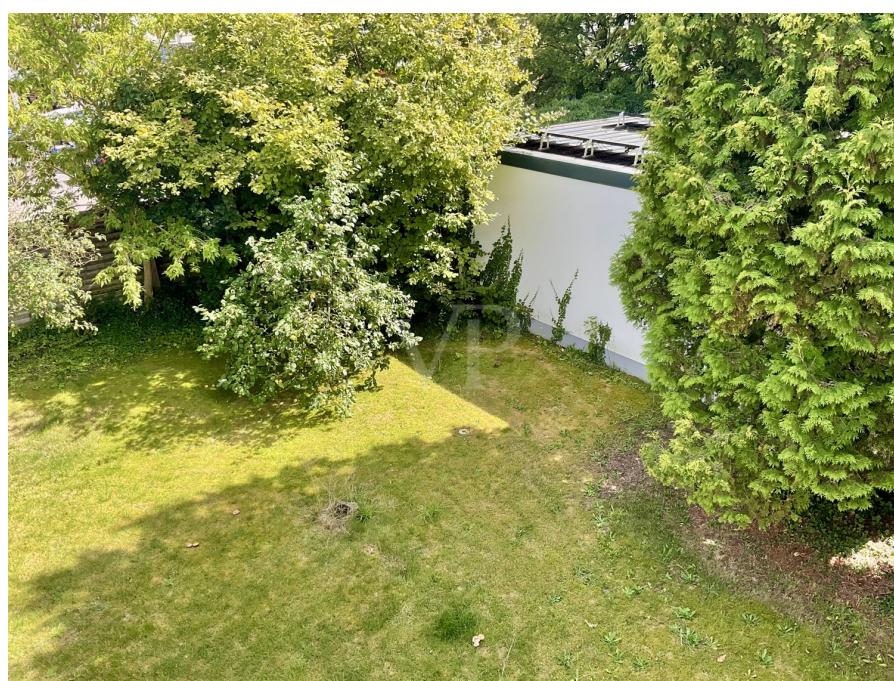
???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ??????



???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

?? ??????



???????? ?????: **25239230\_1 - 29439 Lüchow**

## ??? ????

Diese zweistöckige Villa wurde ehemals als Einfamilienhaus gebaut, dann aber als Zweifamilienhaus genutzt. Die Eingänge sind durch den Vorflur getrennt. Im Erdgeschoss verteilen sich auf eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> zwei Wohnräume, die durch eine stilvolle Schiebetür miteinander verbunden sind, ein Schlafzimmer, der Flur, ein Bad mit Dusche, die Küche mit kleiner Speisekammer und angrenzendem Wintergarten mit Zugang in den Garten. Teilweise sind die Fenster mit manuellen oder elektrischen Rolläden versehen.

Im Dachgeschoss verteilen sich auf ca. 74 m<sup>2</sup> ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer, das Bad mit Dusche, ein Gäste-WC und die Küche.

Das Haus ist voll unterkellert. Dort befinden sich der Heizungsraum, das Öllager und diverse Abstellräume. Es gibt Zugänge zum Keller von innen und außen. Zu dem Haus gehört eine PKW Garage mit Abstellmöglichkeit. Der Garten ist mit Rasenflächen, Blumenbeeten und Obstbäumen angelegt und bietet viel Platz zum entspannen. Alles in allem ein tolles Haus für eine Familie oder Wohnen & Gewerbe unter einem Dach.

???????? ?????: **25239230\_1 - 29439 Lüchow**

## ????????????? ??? ??????

Die Ausstattung ist sehr einfach. Es sind einige Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten notwendig.

Auf dem Süddach wurde im Jahr 2009 eine Photovoltaikanlage errichtet mit einer Leistung kWp 7,6 mit einem Einspeisevertrag der Avacon.

???????? ?????: **25239230\_1 - 29439 Lüchow**

??? ??? ??? ??????????

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 vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und viele Freizeitangebote. Die Stadt ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Region gewährleistet.

Die Umgebung von Lüchow bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten und ist bekannt für ihre naturbelassenen Gebiete, darunter zum Beispiel der Naturpark Elbhöhen-Wendland und das größte Waldgebiet Niedersachsens, der Gehrde.

???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 349.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.



VON POLL  
REAL ESTATE

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.  
Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner  
provisionspflichtig tätig zu werden.

???????? ?????: 25239230\_1 - 29439 Lüchow

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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