Lüneburg

Charmante Doppelhaushälfte mit Platz zum Wachsen!

??????? ????????: 23105027

???? ??????: 369.000 EUR • ?????????: ca. 139,5 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 283 m²

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

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

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ??? ?????

??????? ????????	23105027
?????????	ca. 139,5 m²
????? ??????	?????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1999
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	369.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 56 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	102.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	09.01.2033	????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

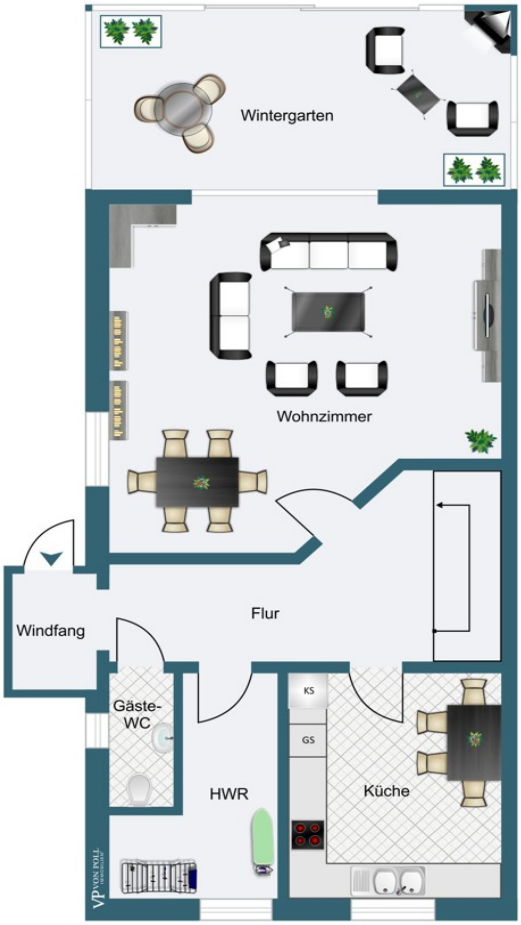
VON POLL IMMOBILIEN®

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.

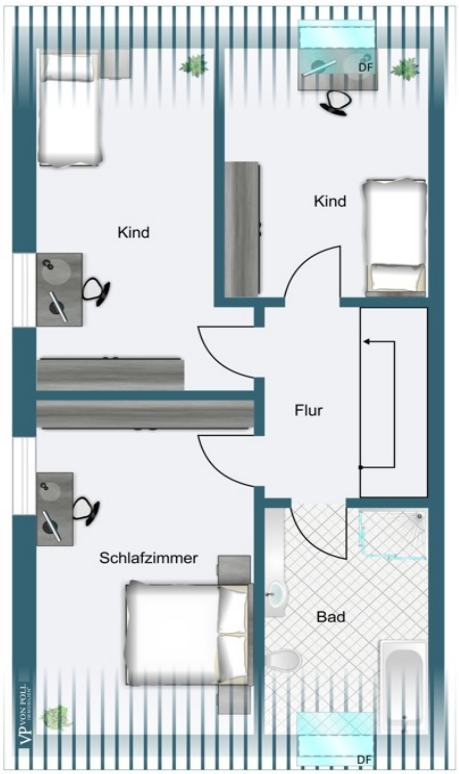
www.von-poll.com

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

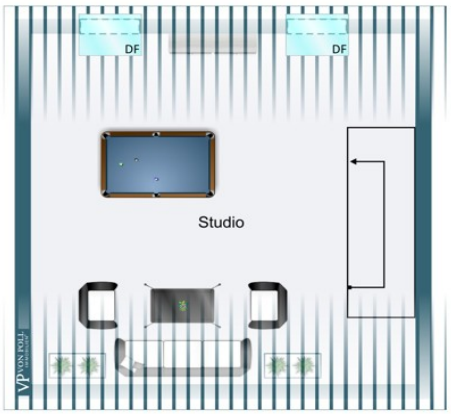
??????



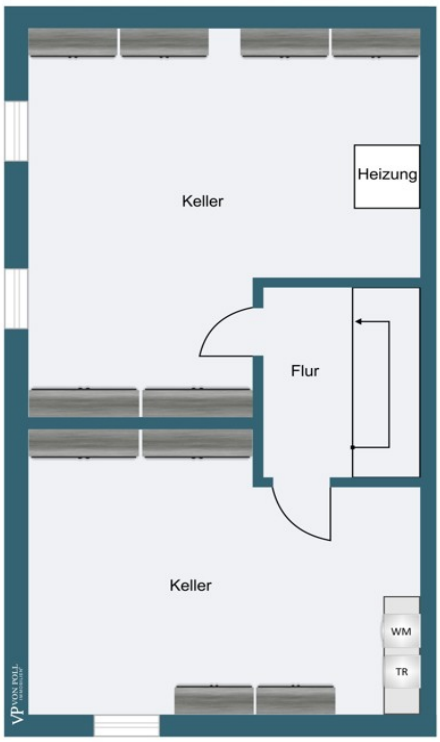
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 verbindet modernen Komfort mit behaglichem Wohnambiente. Mit großzügigen ca.137,40 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Ihre Familie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein repräsentativer Eingangsbereich mit Windfang, der Sie ins Herz des Hauses führt. Das geräumige Wohnzimmer beeindruckt mit viel Tageslicht und einem angrenzenden Wintergarten. Der Wintergarten, ausgestattet mit einem Kaminofen und einer neuen elektrischen Aufdachbeschattung (nur 3 Jahre alt), lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die gut ausgestattete Einbauküche ist der perfekte Ort, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit einer Wirtschaftsküche bietet zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten für Ihre täglichen Aufgaben. Das Obergeschoss beherbergt das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Hier findet jede*r sein eigenes Reich. Ein absolutes Highlight ist der ausgebaute Dachboden, der als Studio genutzt wird. Dieser vielseitige Raum bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist durch zwei Dachflächenfenster lichtdurchflutet. Der Vollkeller bietet weitere Stau- und Nutzfläche und ebenso einen Raum für die neue Gasheizung. Dadurch werden sich die jetzigen guten Energiewerte zukünftig noch deutlich verbessern. Ihr neues Zuhause erstreckt sich auf einem Erbpacht-Grundstück von ca. 291,50 m². Die Terrasse (ca. 20 m²) und eine zusätzliche Frühstücksecke (ca. 6,5 m²) erzeugen direkt Vorfreude auf gesellige oder ruhige Momente an der frischen Luft. Ein massiver Holz-Geräteschuppen (ca. 9 m²) mit einer ca. 5 m² großen Überdachung sorgt für ausreichend Stauraum. Zudem stehen Ihnen ein Carport und ein Stellplatz zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass es sich um ein Erbpacht-Grundstück handelt, mit einer äußerst attraktiven Laufzeit von über 70 Jahren bis zum 31.12.2093. Der jährliche Erbpachtzins beträgt lediglich € 725,41, was im Vergleich zur Finanzierung eines vergleichbaren Grundstücks innerhalb der Hansestadt Lüneburg äußerst günstig ist. Diese Doppelhaushälfte bietet eine einzigartige Gelegenheit, modernes Wohnen in einer begehrten Stadt zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem traumhaften Zuhause begeistern!

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

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

Großzügige Wohnfläche von ca. 137,40 m² mit insgesamt 5 Zimmern
Baujahr 1999, gut gepflegt und in einem zeitgemäßen Zustand
Gemütliches Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer im Obergeschoss
Zusätzliches Studio im ausgebauten Dachboden für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
Badezimmer mit Dusche und Badewanne für Ihren Komfort
Gäste-WC für zusätzliche Bequemlichkeit
Gut ausgestattete Einbauküche
Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Wirtschaftsküche
Verglaster Eingangsbereich mit Windfang
Großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten, ausgestattet mit einem Kaminofen
Neue elektrische Aufdachbeschattung im Wintergarten (nur 3 Jahre alt)
Vollkeller für zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten
Effiziente neue Gasheizung aktuell im Lieferstatus / Einbau
Carport und ein Stellplatz für Ihre Fahrzeuge
Massivholz Geräteschuppen (ca. 9 m²) mit zusätzlicher Überdachung (ca. 5 m²)
Erbpacht-Grundstück von ca. 291,50 m² mit äußerst günstigem jährlichem Erbpachtzins von € 725,41
Attraktive und begehrte Lage in Lüneburg

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

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

Ruhiges Wohngebiet am Stadtrand: Die Doppelhaushälfte ist in einem ruhigen und grünen Wohngebiet am Stadtrand von Lüneburg gelegen. Hier erleben Sie die Vorzüge eines ruhigen Lebensstils und haben gleichzeitig die direkte Anbindung an das aufregende Stadtleben. Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten: Fußläufig erreichen Sie eine Vielzahl von Einkaufsangeboten und Geschäften, darunter Lebensmittelgeschäfte, einen Bäcker, ein Fahrradfachgeschäft, ein Bürobedarfsgeschäft, ein Restaurant und vieles mehr. Dies bietet Ihnen die Bequemlichkeit des täglichen Bedarfs direkt vor Ihrer Haustür. Hervorragende Verkehrsanbindung: Die Lage der Immobilie ist ideal für Pendler. Innerhalb von nur 2 Minuten erreichen Sie die Umgehungsstraße und die Autobahn in Richtung Hamburg. Die Bushaltestellen sind in 5 Gehminuten erreichbar und bieten direkte Verbindungen zum Bahnhof und zur Innenstadt. Natur und Erholung: Wenn Sie die Natur lieben, sind Sie hier genau richtig. In weniger als 10 Gehminuten erreichen Sie ein Naherholungsgebiet, das sich perfekt für ausgedehnte Spaziergänge in idyllischer Atmosphäre eignet. Die Umgebung bietet auch die Möglichkeit zu kleinen Wanderungen oder Radtouren, zum Beispiel in Richtung Deutsch Evern oder in die Ostheide. Für Pferdeliebhaber gibt es in unmittelbarer Nähe einen Reitstall mit Reithalle. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Ob Sie das aufregende Stadtleben genießen oder die Ruhe und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten der Umgebung bevorzugen, hier haben Sie die Wahl. Diese Lage bietet eine Fülle an kreativen Möglichkeiten für aktive Menschen. Erholung in Ihrem Eigenheim: Nach einem erlebnisreichen Tag können Sie sich in Ihrem schönen Eigenheim entspannen und die Vorzüge dieses einzigartigen Standorts in vollen Zügen genießen.

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 23105027 - 21337 Lüneburg

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

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com