

Lüneburg – Lüne-Moorfeld

# Stadtnah, ruhig, im Grünen - Wandeln Sie dieses Zweifamilienhaus in Ihr Traumhaus!

????????? ??????????: 24105001



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

????? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 128,92 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ??: 1.327 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24105001	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 128,92 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4	????????? ????????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 76 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1964	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	OEL	????????? ????????	329.38 kWh/m²a
???????????????	26.01.2034	???????????????	
????????????????????		???????????????	H
?????????? ???		??????????????????	
????? ??????????????	?????	???????????????	

???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

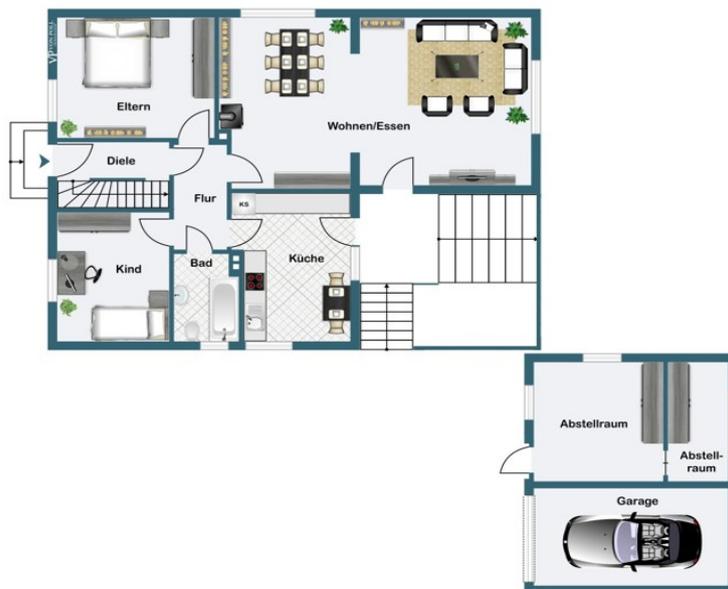


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

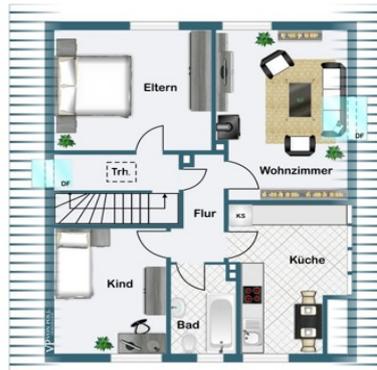
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

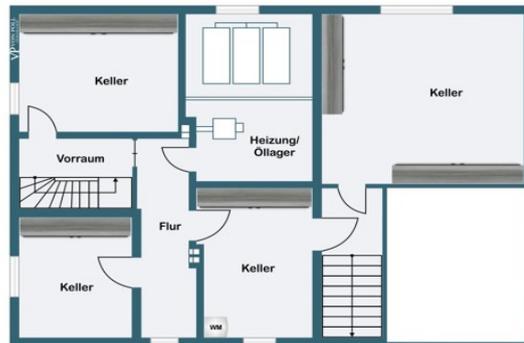
???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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

??????? ????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Lüneburgs! Dieses einladende Zweifamilienhaus bietet Ihnen die Freiheit, ein Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen. Mit ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Eigentumsgrundstück von ca. 1.327 m<sup>2</sup>, präsentiert sich diese Immobilie als perfekte Grundlage für Ihre Ideen. Der Anbau aus dem Jahr 1971 erweitert das Wohnzimmer im Erdgeschoss und bietet somit großzügigen Wohnraum für Ihre Gestaltung. Die Wohnfläche teilt sich insgesamt in 6 Zimmer auf, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf zwei Etagen. Entscheiden Sie, ob Sie die Bereiche weiterhin als getrennte Wohneinheiten für ein Zweifamilienhaus nutzen möchten oder ob Sie für die Zukunft Erdgeschoss und Dachgeschoss als komfortables Einfamilienhaus verbinden möchten. Das Haus bietet eine solide Basis in massiver Bauweise, der moderne Charme wird durch Ihre persönlichen Renovierungsmaßnahmen entstehen. Wandeln Sie dieses Haus zu Ihrem Lebensraum. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2015 erneuert, was entsprechend für Effizienz und Komfort sorgt. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum auf mehrere Räume verteilt, während die Garage mit Abstellmöglichkeiten Platz für Ihr Fahrzeug und mehr darstellt. Die Lage verspricht Ruhe und dennoch eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Ziele des täglichen Bedarfs. Nutzen Sie diese Gelegenheit - Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern.

??????? ???????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

Komfortable Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen  
Praktischer Anbau aus dem Jahr 1971  
6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer  
Sanierungsbedürftig mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung  
Massive Bauweise als solide Basis für Renovierungsarbeiten  
Moderne Heizungsanlage, erneuert im Jahr 2015  
Teilweise Außenrolläden  
Vollkeller für zusätzlichen Stauraum  
Garage mit Abstellraum für Fahrzeug und mehr  
Nutzungsmöglichkeiten als Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus  
Ein vorhandene Einbauküche ermöglicht einen schnellen Start ins neue Zuhause  
Großzügiges Eigentumsgrundstück von ca. 1.327 m<sup>2</sup> für individuelle Gestaltungsideen  
Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs

???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

Willkommen in Lüne-Moorfeld, einem beliebten Stadtteil im Nordosten der Salz- und Hansestadt Lüneburg. Lagevorteile: Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung Gute Verkehrsanbindung an die Lüneburger Innenstadt Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten Umgeben von Parks und Erholungsgebieten für die Freizeitgestaltung Historischer Charme und gepflegte Straßenzüge Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe Schulen und Kindergärten leicht erreichbar Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel Kurze Wege zu Freizeiteinrichtungen und Restaurants Lebensqualität: Idyllische Umgebung für erholsame Spaziergänge und Radtouren Hohe Lebensqualität dank gelungener Kombination aus Stadt- und Naturleben

??????? ???????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 329.38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

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

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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