

Lüchow

# Reprezentatív, építész által tervezett villa lenyugözo nagymamalakással a Wendland régióban

VP azonosító: 25239216\_2



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

VÉTELÁR: 998.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 459 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 3.568 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Áttekintés

VP azonosító	25239216_2
Hasznos lakótér	ca. 459 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	11
Hálósobák	6
Fürdoszobák	6
Építés éve	2022
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	998.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 293 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.10.2030
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	5.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



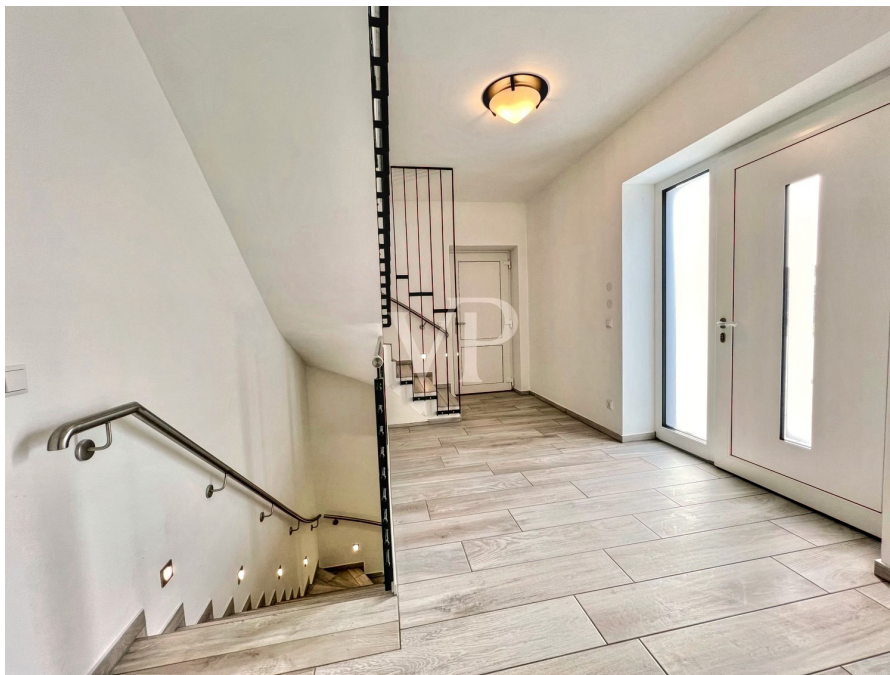
VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



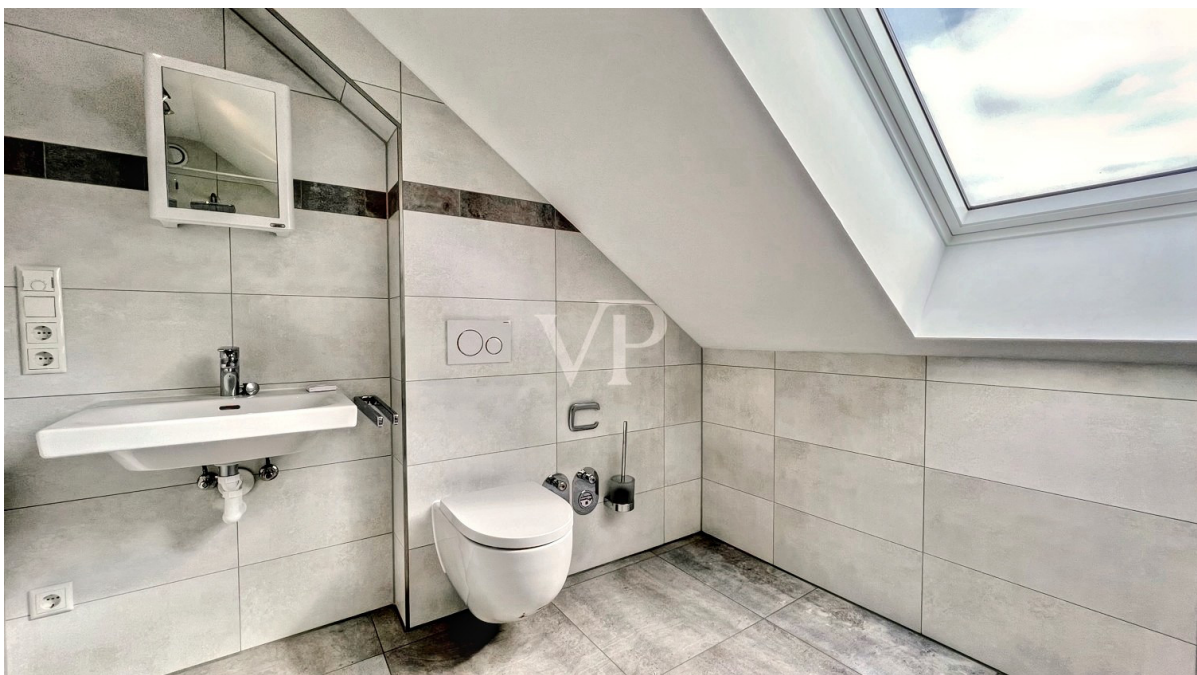
VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



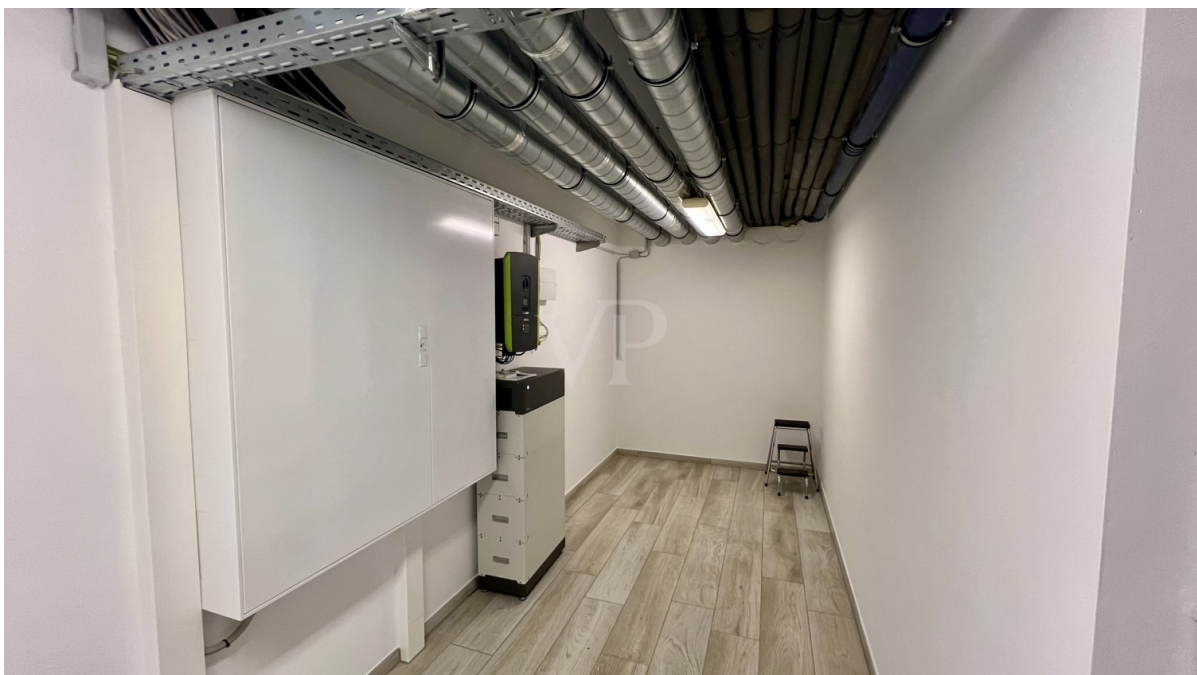
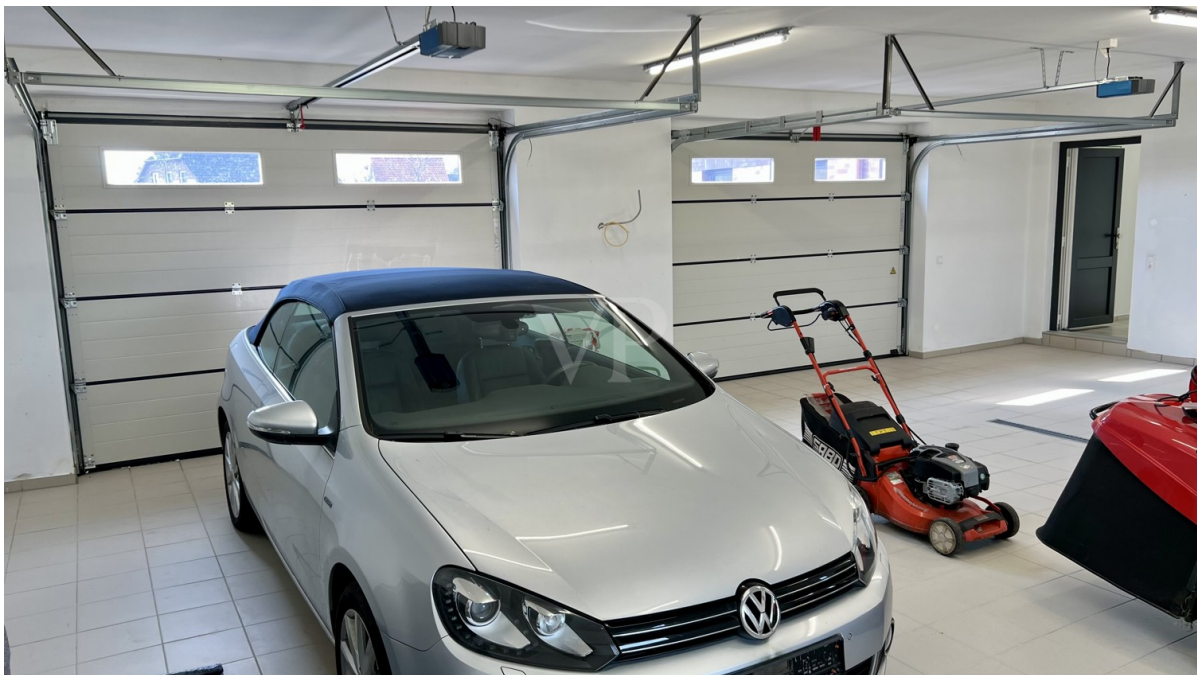
VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

## Az ingatlan



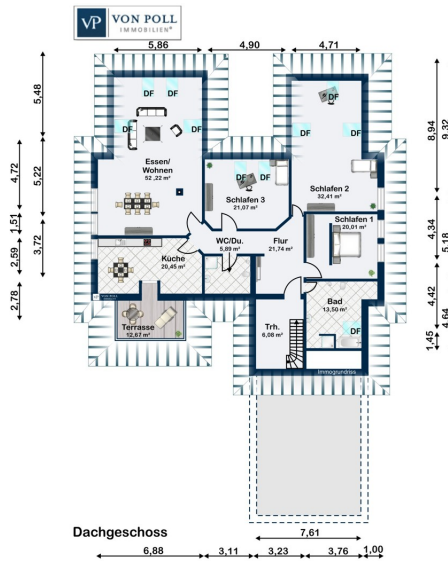
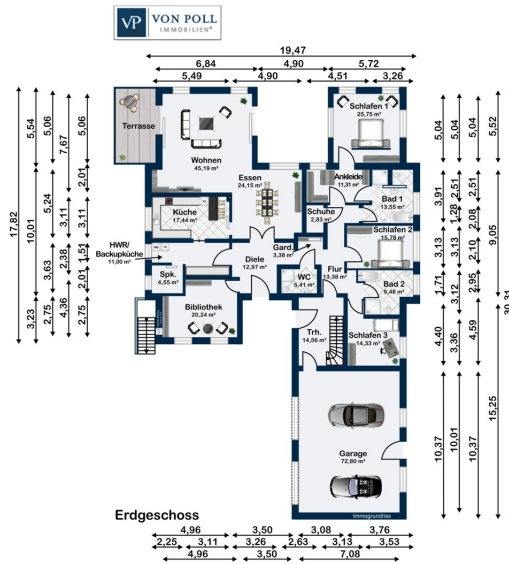
VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

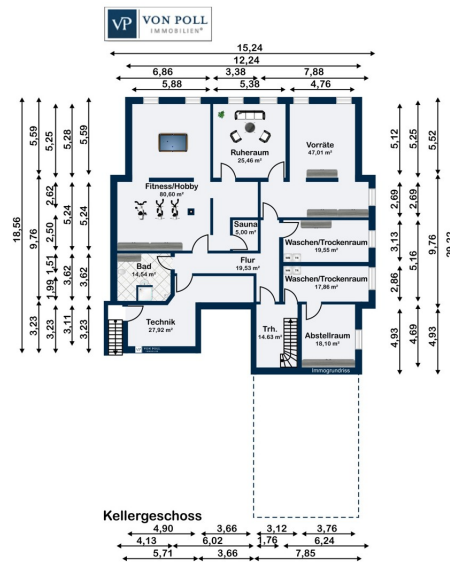
## Az ingatlan



VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow

# Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow**

## Az első benyomás

Üdvözöljük ebben az exkluzív, építész által tervezett villában a Wendland régióban, amely a luxusélet kiemelkedő példája makulátlan állapotban. Ez a lenyugózó családi ház körülbelül 459 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, bőséges teret biztosítva az egyedi tervezéshez és a kényelmes élethez. A nagyméretű, körülbelül 3568 m<sup>2</sup>-es telek számos lehetőséget kínál a kertészkedés szerelmeseinek és a családoknak. A villa két szinten terül el, és összesen tizenegy tágas, kiváló minőségű burkolatú szobával rendelkezik, amelyeket letisztult és visszafogott eleganciával terveztek. A ház szíve a lenyugózó, világos nappali és étkező, amely a hatalmas ablakokon keresztül csodálatos kilátást nyújt a környező tájra. A nagyvonalúan arányos helyiségek harmonikus térértetet teremtenek, amit a kiváló minőségű, következetesen megválasztott anyagok tovább fokoznak. A modern padlófűtés, amely az egész házban és a pincében is megtalálható, kellemes meleget biztosít. Az ingatlan számos olyan muszaki megoldással büszkélkedhet, amelyek fokozzák a lakhatási kényelmet. Ilyenek például a legmodernebb fotovoltaikus rendszer akkumulátoros tárolással és a szivattyú szabályozott szellőztetéssel. A biztonsági szempontokat is figyelembe vették, mint például az elektromos redőnyök, a tripla üvegezésű ablakok és a riasztórendszer beépítése. Az elektromos kocsibeálló kapu tovább fokozza a biztonságot. Különös figyelmet fordítottak az egyedi, exkluzív életterek kialakítására. Például már csak a 293 m<sup>2</sup>-es pince is kínál házimozit, luxus wellness-részleg és kényelmes szauna számára kialakított helyiségeket. A fő terasz, valamint a hálószobához közvetlenül kapcsolódó kiegészítő terasz pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. Továbbá a különálló lakáshoz tartozó erkély további privát szférát biztosít. A házban található lenyugózó, 193 m<sup>2</sup>-es lakás sokoldalúan felhasználható, és ideális például többgenerációs lakhatásra vagy magánvállalkozás címének is. Külön bejáraton keresztül közelíthető meg, így maximális rugalmasságot kínál. A házat gondozott, könnyen testreszabható kert veszi körül. Alacsony karbantartási igényű kialakításának köszönhetően tökéletes azok számára, akik értékelik a vonzó külsőt minimális karbantartás mellett. Ezt az exkluzív ingatlant egy tágas, elektromos kapukkal ellátott dupla garázs teszi teljessé, amely tökéletes az autórautók számára. Az épület megfelel a KfW Efficiency House 40+ szabványainak, garantálva a jövőbiztos, energiatakarékos életet. Az ingatlant úgy tervezték, hogy a modern energiagazdálkodás minden előnyét magában foglalja. A kiemelkedő muszaki jellemzők és a vonzó építészet sikeres kombinációja rendkívül vonzó ajánlattá teszi ezt az ingatlant az ingatlanpiacon. Az ingatlan elonyeinek és lehetőségeinek teljes körű felmérése érdekében erosen ajánlott a megtekintése. Szeretettel meghívjuk, hogy személyesen is tapasztalja meg az ingatlant, és fedezze fel ezt az exkluzív életteret.

**VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow**

## **Minden a helyszínrol**

Das Wendland, eine malerische Region im Nordosten Niedersachsens, zeichnet sich durch seine einzigartige Landschaft, charmante Dörfer und eine hohe Lebensqualität aus. Eingebettet zwischen der Elbe und der Lüneburger Heide, bietet das Wendland eine harmonische Verbindung aus Natur und Kultur. Die sanften Hügel, weitläufigen Felder und dichten Wälder laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten ein.

Die Städte Hamburg und Berlin sind von hier aus gut zu erreichen und ermöglichen sowohl geschäftliche als auch kulturelle Unternehmungen in den Metropolen. Hamburg, die pulsierende Hansestadt, ist in etwa 1,5 bis 2 Stunden mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. Hier erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein reichhaltiges Kulturangebot und zahlreiche Freizeitaktivitäten am Wasser.

Berlin, die Hauptstadt Deutschlands, ist ebenfalls in rund 2 bis 2,5 Stunden erreichbar. Die Stadt bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kunst und modernem Leben. Ob Museen, Theater, Restaurants oder Veranstaltungen – Berlin hat für jeden etwas zu bieten.

Lüchow, als zentrale Stadt des Wendlands, bietet eine hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Die Stadt ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, der eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet.

Die ruhige und naturnahe Lage inmitten des Wendlands, kombiniert mit der Nähe zu Lüchow, macht diese Region besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die eine Auszeit vom hektischen Stadtleben suchen.

**VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 5.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**VP azonosító: 25239216\_2 - 29462 Lüchow**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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