

Lüneburg

## Kreideberg-hegyi bungaló télikerttel, gondozott kerttel és kilátással a vidékre

VP azonosító: 24105030



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 751 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

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

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 24105030                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 145,2 m <sup>2</sup>                |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 7                                       |
| Hálósobák             | 3                                       |
| Fürdoszobák           | 1                                       |
| Építés éve            | 1963                                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 295.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 69 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös használat,<br>Beépített konyha                  |

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.01.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 317.72 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | H                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1963                        |

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

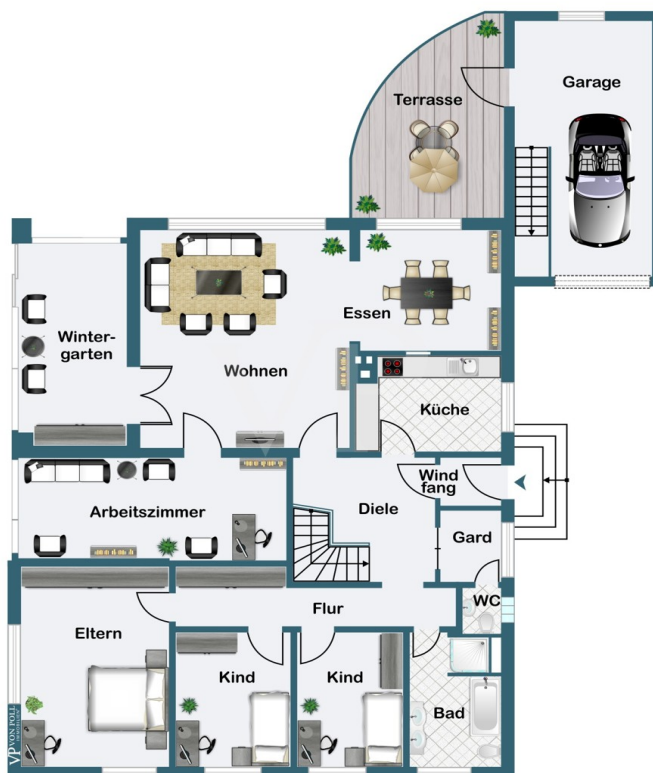


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

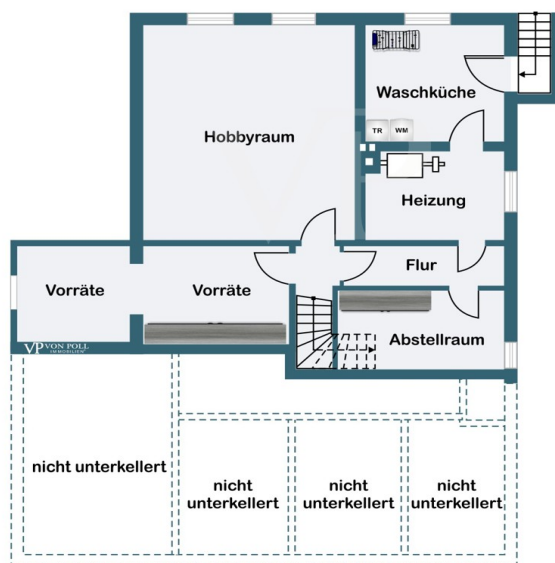
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Kellergeschoss

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

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Az első benyomás

Ez a masszív, 1963-ban téglalapítésú bungaló egy körülbelül 751 m<sup>2</sup>-es bérelt telken fekszik. A ház körülbelül 145 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amelyet praktikus és funkcionális elrendezés jellemez. Míg a külső része jól karbantartott, a belső tér modernizálásra/felújításra szorul, hogy megfeleljen a mai életszínvonalnak. A bungaló klasszikus alaprajzzal büszkélkedhet, tágas lakó- és háztartási területekkel. A hozzá tartozó télikert nagy tolóablakkal világos és hívogató hangulatot teremt, és közvetlen hozzáférést biztosít a teraszhoz. Ez a terasz mind a garázból, mind a kertből megközelíthető. A gondozott kert privát szférát biztosít, és ideális a pihenésre és a kertészkedésre. A házban belül egy teljes fürdőszoba és egy külön vendég WC található. A futási rendszert 2011-ben cserélték. Egyes helyiségekben beépített szekrények biztosítanak további tárolóhelyet. Összességében a ház lehetőséget kínál a lakhatási kényelem jelentős növelésére célzott felújítások révén. Külső és garázs: A bungalóhoz tartozik egy garázs, ahonnan ki lehet jutni a teraszra és a kertbe. A külső területek jól karbantartottak, és kiemelik a ház masszív szerkezetét. Bérleti és szerződéses feltételek: Az ingatlan bérleti szerződéssel rendelkezik, amely 2042. szeptember 30-ig érvényes. A jelenlegi telekbérleti díj havi 90,48 euró. A szerződés korábbi meghosszabbításához a bérletol különleges feltételek kérhetők. Összefoglaló: Ez a bungaló szilárd alapot kínál egy modern átalakításhoz. Az erős szerkezet, a tágas lakóter és a gondozott kert vonzó választássá teszi az ingatlant a fejlesztési potenciállal rendelkező otthonot kereso vásárlók számára. A télikert és a garázs, a terasz és a kert közötti közvetlen kapcsolat különösen praktikus jellemzők, amelyek leegyszerűsítik a mindennapi életet. Felújításba és modernizációba történő befektetéssel ez a ház vonzó és kényelmes otthonná válhat.

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## **Részletes felszereltség**

**Bauweise:** Massivbauweise

**Fassade:** Klinker

**Dachform:** Satteldach

**Fensterrahmen:** bestehen überwiegend aus Holz, teilweise aus Kunststoff, und einige Fenster sind mit Rollläden ausgestattet

**Sonnenschutz:** teilweise Außenjalousien

**Verglasung:** ISO (Isolierverglasung)

**Heizung:** Erneuert im Jahr 2011

**Bäder:** Vollbad, Gäste-WC

**Garage:** Vorhanden

**Küche:** Einbauküche

**Schränke:** Einbauschränke

**Fußbodenbeläge:** Parkett, Fliesen, Teppichboden

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Minden a helyszínrol

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse nahe der Innenstadt, mit einem Garten, der unmittelbar an eine idyllische Grünfläche grenzt. Es liegt im Westen der Stadt Lüneburg, im beliebten Stadtteil Kreideberg. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine idyllische und familienfreundliche Wohnlage aus und bietet ein ideales Umfeld für Naturliebhaber.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und kleineren Grünflächen aus. Es handelt sich um ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet, das überwiegend durch Anwohnerverkehr geprägt ist. Die Nachbarschaft bietet eine freundliche und sichere Atmosphäre.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

**Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und kleinere Einzelhändler sind in wenigen Minuten erreichbar, insbesondere entlang der Straßen Vor dem Neuen Tore oder Bardowicker Straße.

**Bildungseinrichtungen:** Wie Kindergärten, die Hermann-Löns-Grundschule, die IGS Kreideberg und das Gymnasium Herderschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Buslinien verbinden das Wohngebiet mit der Innenstadt von Lüneburg sowie weiteren umliegenden Stadtteilen.

**Freizeitmöglichkeiten:** Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, insbesondere in Richtung der nahegelegenen Natur- und Waldgebiete.

Die Innenstadt von Lüneburg mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, charmanten Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in nur ca. 5 Autominuten oder 10 Fahrradminuten bequem erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B4 ist eine schnelle Verbindung auch zu weiter entfernten Zielen gewährleistet.

Zusammenfassend ist die Lage ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnumgebung mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen schätzen.

**VP azonosító: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 317.72 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24105030 - 21339 Lüneburg**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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