

Melbeck

# Új otthonod jövővel - masszív egy- vagy kétlakásos családi ház nagy kerttel

VP azonosító: 25105003



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

VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.834 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

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

VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Áttekintés

VP azonosító	25105003
Hasznos lakótér	ca. 132,65 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	385.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	152.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.03.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



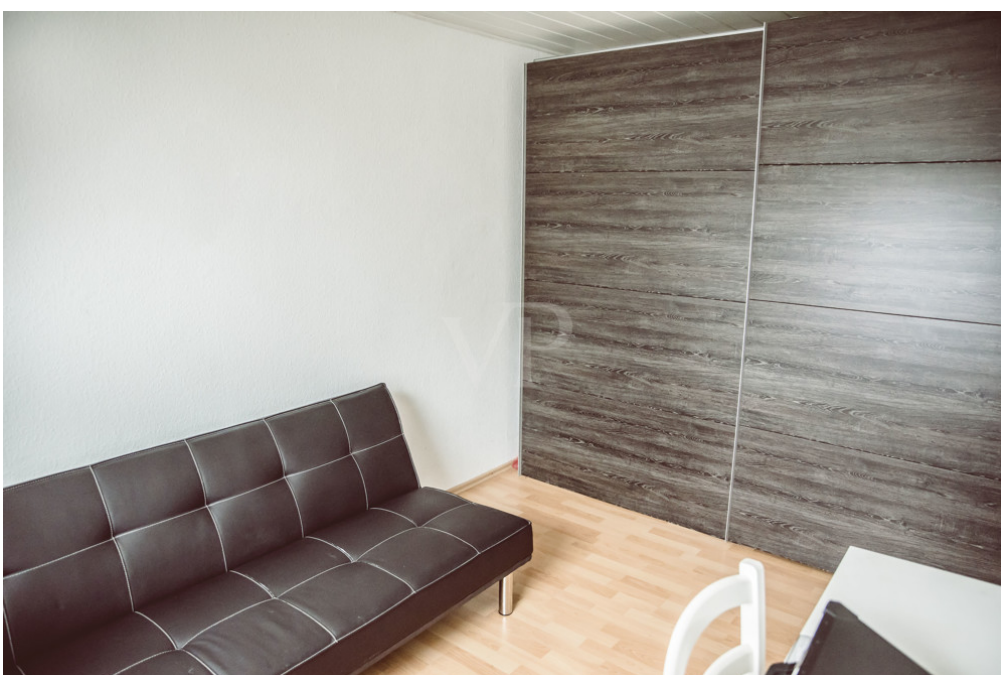
VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



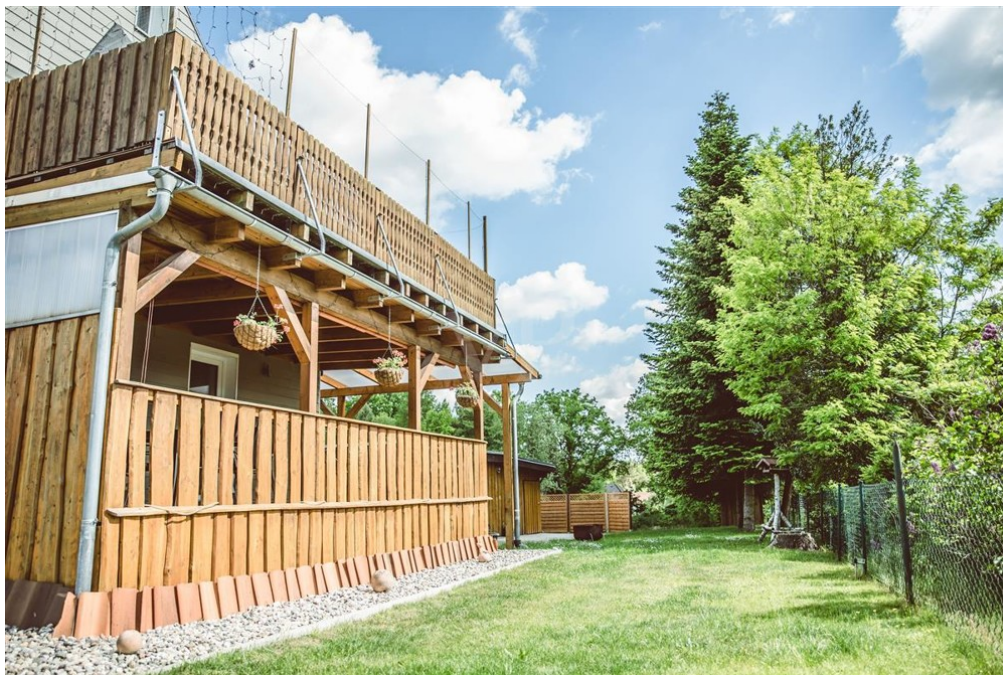
VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

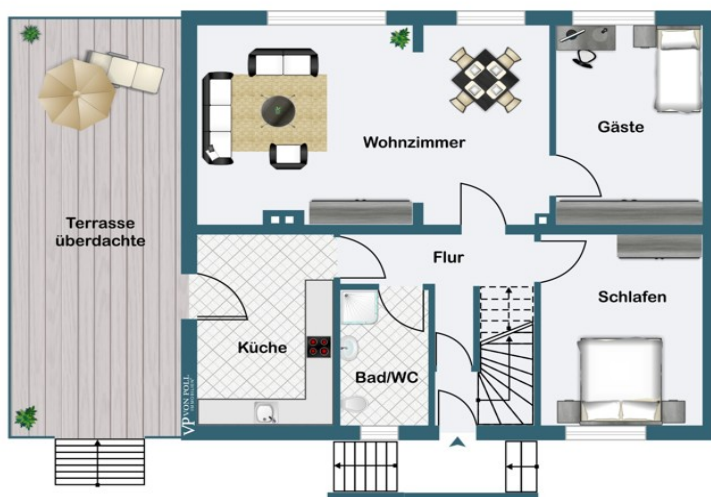


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

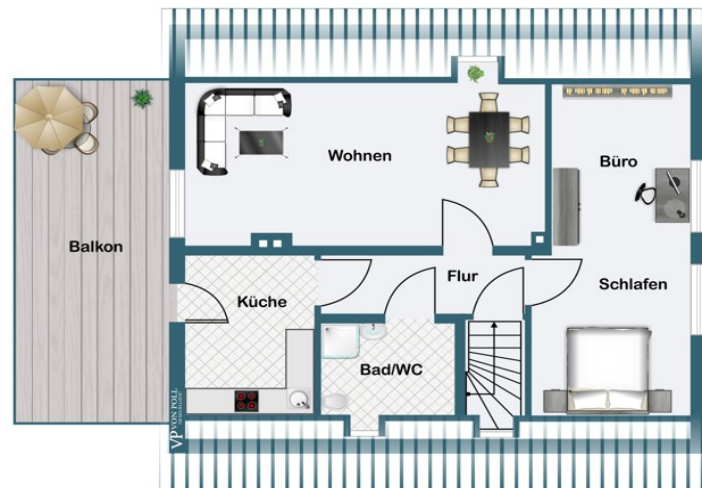
VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck

## Alaprajzok

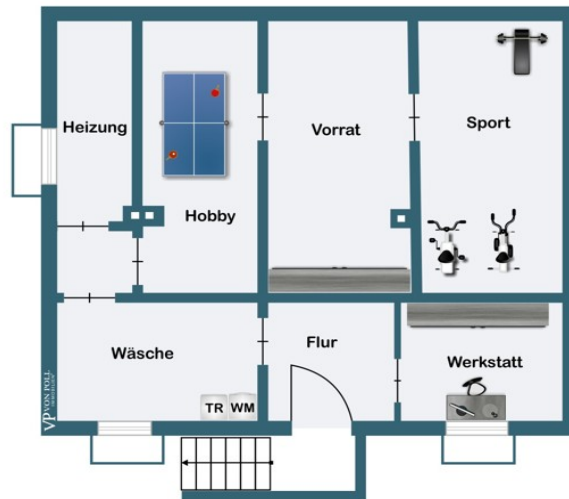


Erdgeschoss





Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

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

**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Az első benyomás

Ezen a körülbelül 1835 m<sup>2</sup>-es telken egy jól karbantartott, 1965-ben épült, majd 2015 és 2023 között jelentősen felújított családi vagy kétlakásos ház található. A ház rugalmas alaprajzának köszönhetően vonzó lehetőséget kínál mind a tulajdonosok, mind a befektetők számára. A földszinten körülbelül 66 m<sup>2</sup> lakótér található három szobával: egy hangulatos nappali fatüzelésű kályhával, egy vendégszoba vagy iroda, és egy hálószoba. Van még egy ablakos zuhanyzós fürdőszoba és egy konyha, ahonnan ki lehet jutni a fedett teraszra, amely a környező zöld környezetre nézve pihenésre vagy kellemes grillezésre csábít. A szintén körülbelül 66 m<sup>2</sup>-es emeleten egy nagy, tetoablakos nappali, egy tágas hálószoba dolgozószarokkal, egy modern zuhanyzós fürdőszoba és egy konyha található, ahonnan ki lehet jutni egy napos erkélyre. A lakás jelenleg bérbe van adva, így vonzó lehetőséget kínál részleges refinanszírozásra. A külső lépcsőn keresztül megközelíthető pince (kb. 70 m<sup>2</sup>) mosókonyhát és kazánházat, valamint négy további, rugalmasan alakítható helyiséget kínál – ideális hobbikhoz, tároláshoz vagy muhelyekhez. A kínálatot egy dupla kocsibeálló teszi teljessé, hozzá tartozó kerékpártárolóval és további tárolási lehetőségekkel. A tágas kert számos kialakítási lehetőséget kínál: a természetes menedéktől a gondozott gyepen át egészen egy wellness oázisig kerti házzal, szaunával vagy pezsgőfürdővel – itt megvalósíthatja egyéni álmait. A ház kényelmesen, egy főúton található, így gyorsan megközelíthetőek a környező városok és Lüneburg hanzavárosa. Ugyanakkor a nagy telek kényelmes távolságot kínál az úttól, és rengeteg teret biztosít a szabadban való kikapcsolódáshoz. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlan számos lehetőségéről, és kérjen megtekintési időpontot még ma!

**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Részletes felszereltség**

- ca. 1835 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück
- massiv gebaut
- voll unterkellert
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Duschbäder mit Fenstern
- Terrasse und Balkon
- großer Garten
- Doppelcarport

**Modernisierungen/Sanierungen : 2015 - 2023**

- SAT - Anlage und Leitungen
- Außenisolierung
- Eingangüberdachung
- Terrasse und Balkon
- Heizkörper und Thermostate
- Laminat
- 3-fach Verglasung
- Küche DG
- Stromverteiler und Zähler
- Internet / Glasfaser
- Heizungsanlage
- Wasser- und Kraftstromanschluss außen
- Kellerdecke isoliert
- Kaminofen und Anschluss
- Fundamentstreifen neu verputzt
- Carport und Schuppen neu aufgebaut
- Außenanlage (Garten, Bäume, Wurzeln, Mutterboden)

**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Minden a helyszínról**

Die idyllische Gemeinde Melbeck liegt etwa vier Kilometer südlich von der Hansestadt Lüneburg entfernt und vereint ruhiges Dorfleben mit dem aktiven Stadtleben. Der Ort ist umgeben von viel Grün und besticht durch die gute Verkehrsanbindung und zentrale Lage. In ca. 45 Autominuten ist selbst die Hamburger Innenstadt schnell erreicht. Das wunderschöne Zweifamilienhaus liegt in idyllischer Umgebung, direkt am Landschaftsschutzgebiet, und verspricht Ruhe und Erholung. Die abwechslungsreiche Landschaft, mit dem herrlichen Ilmenautal, bietet viele Rückzugsgebiete in der Natur und lädt zu ausgiebigen Wanderungen und Ausritten ein. Darüber hinaus verfügt Melbeck über einen Kindergarten, eine Grundschule und das private Gymnasium Lüneburger Heide. Auch befinden sich mehrere Sportvereine am Standort, die für gemeinsame Freizeitaktivitäten sorgen und einen besonderen Reiz für junge Familien ausmachen. Abgerundet wird die Vielfalt an Freizeitaktivitäten durch naturnahe Erlebnisse an der Ilmenau, die besonders Angler und Kanuten anzieht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken sind ebenfalls vorhanden und unterstreichen die gute Infrastruktur. Rundum ist Melbeck ein beliebter Wohnort für Jung und Alt.

**VP azonosító: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 152.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **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)**