

Westergellersen

Hazaérkezés: Bájos ikerház különleges lakhatási élménnyel!

VP azonosító: 25105012



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 387.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135,91 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 410 m²

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Áttekintés

VP azonosító	25105012	Vételár	387.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 135,91 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1995	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló		

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	105.46 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	29.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



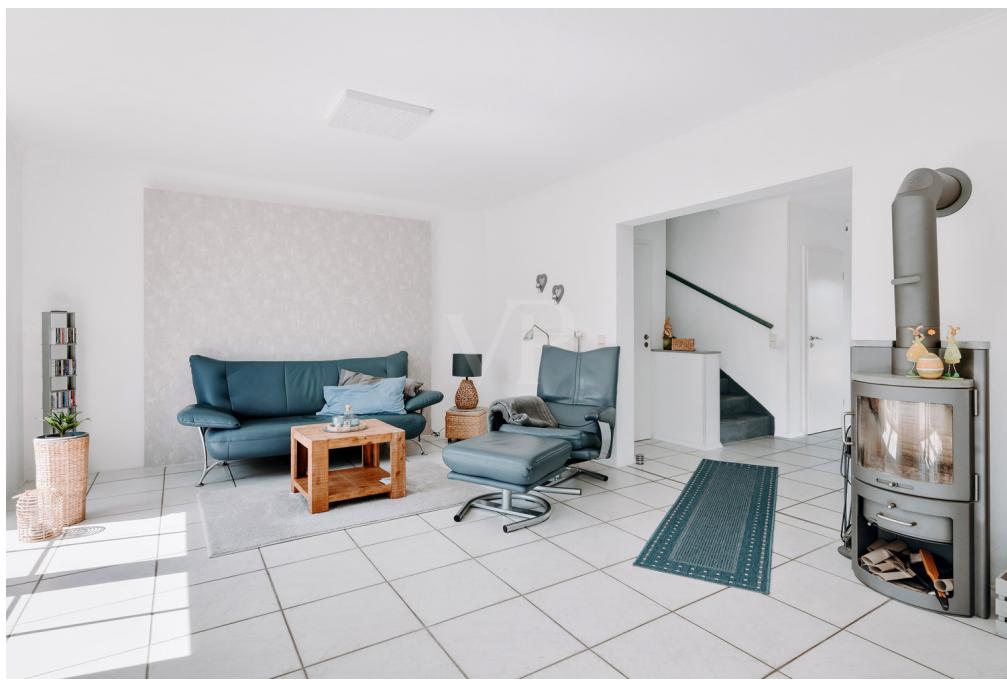
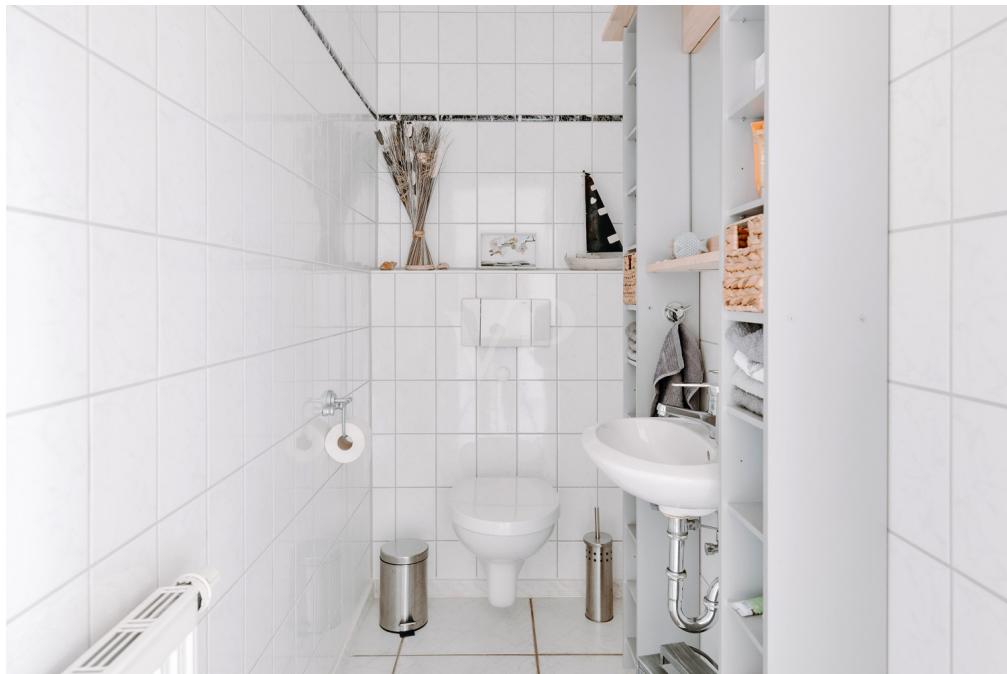
VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



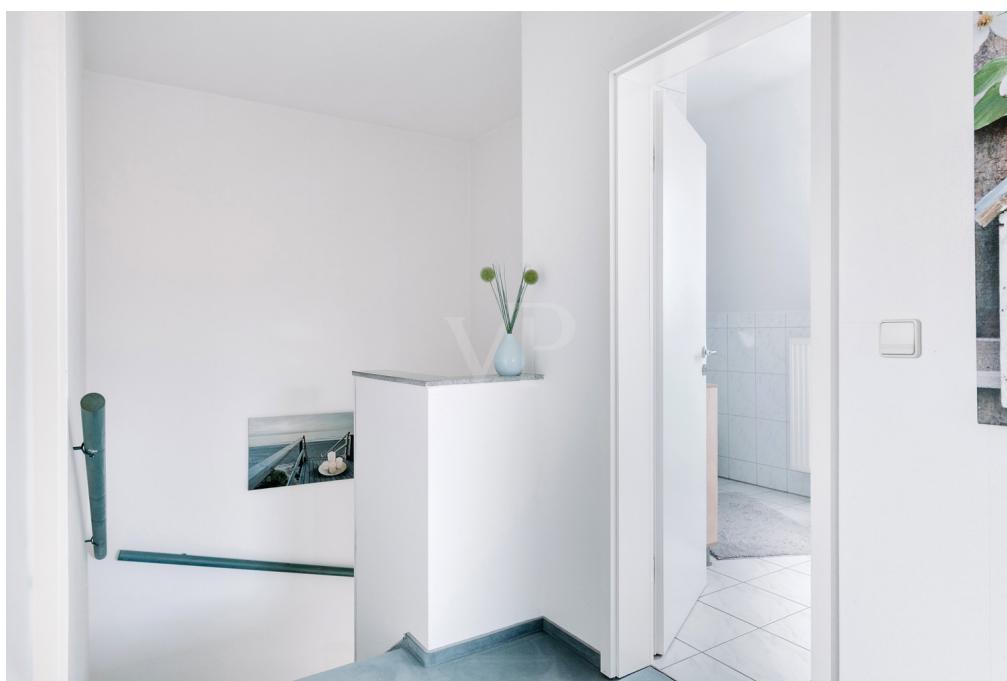
VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

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

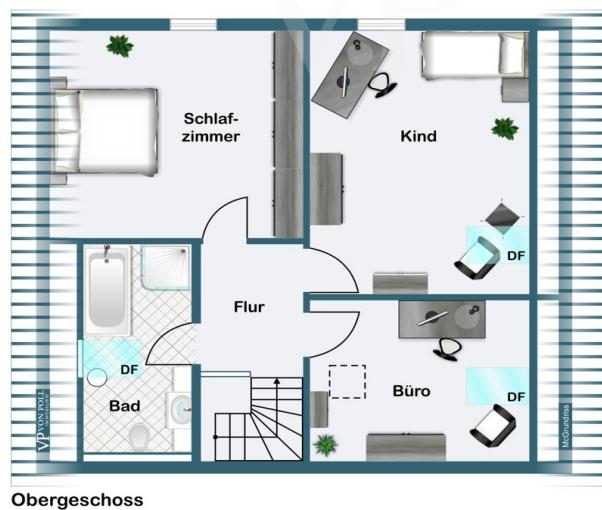
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1995-ben épült ikerház tágas, 136 m² lakóteret kínál egy nagyjából 410 m²-es telken. A 2024-ben elvégzett modernizációknak, beleértve az emeleti új tetőablakokat, valamint a kerti fészer, a gépkocsibeálló és a muhely felújított tetőit, az ingatlan modern és jól karbantartott állapotban van. A földszinten egy modern, beépített konyha található, amely Bosch gépekkel, például mosogatógéppel és kerámia fazolappal van felszerelve, így a fozés különösen kényelmes. A tágas nappali világos és szellos, fatüzelésű kályhával a hangulatos estékhez. Innen közvetlen kijárat nyílik a teraszra, amely további kültéri lakótérként használható. A földszintet egy vendég WC, egy háztartási helyiséggel (jelenleg ruhatárként használják) és egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé, amely a konyhából nyílik, mosógép és szárítógép csatlakozással. Az emeleten egy fo hálószoba és két további rugalmasan alakítható szoba található, amelyek gyerekszobaként, vendégszobaként, öltözöként vagy irodáként is használhatók. Az új, 2024-ben felszerelt tetőablakok extra természetes fényt biztosítanak ezekben a helyiségekben. A fürdoszobában zuhanyzó és fürdőkád is található. A ház külseje egy másik fénypontra, egy nagy, dupla kocsibeállóval, amely két autó számára biztosít helyet. Innen közvetlenül egy sokoldalú kerti fészerbe lehet jutni, amelyet jelenleg muhelyként használnak. A kerti fészer, a kocsibeálló és a muhely tetejét is 2024-ben cseréltek. Egy hívogató terasz és egy további terasz, ülohelyekkel és strandszékkal berendezve, lehetőséget kínál a szabadtéri kikapcsolódásra. A gyönyörűen parkosított kert boséges zöld területet biztosít, amely tökéletes a kikapcsolódásra. A kocsibeálló külön redőnyei napvédelmet és privát szféra védelmét biztosítják. Technikailag a házban egy modern Brötje gázkondenzációs kazán található, amelyet 2022-ben cseréltek ki, padlófutés a nappaliban, a konyhában és a fürdoszobában, valamint nagy sebességu optikai kábeles kapcsolat. A padlóburkolat a földszinten található kiváló minőségű csempeből az emeleten található csempek és szonyegek kombinációjáig terjed. A padláson található további tárolóhely, amely sokféle felhasználási módot kínál, teszi teljessé az ajánlatot. Ez az ingatlan átgondolt elrendezésével és modern jellemzőivel lenyugözo, így vonzó lehetőséget kínál családok és párok számára, akik értékelik a jól karbantartott otthonat. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma, hogy saját szemével is megtapasztalhassa a ház előnyeit.

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Részletes felszereltség

Erdgeschoss:

- Moderne Einbauküche mit Bosch-Geschirrspüler und Herd mit Cerankochfeld für komfortables Kochen
- Helles, großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Separater Heizungsraum – effizient für Haustechnik, derzeit als Garderobe genutzt
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, direkt von der Küche aus zugänglich
- Praktisches Fliegengitter für optimalen Insektenschutz in der Küche

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Vielseitiges Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer
- Flexibles Zimmer, perfekt nutzbar als Büro oder weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Schlafräume mit hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet

Außenbereich und Garten:

- Geräumiger Doppelcarport mit Platz für 2 PKW und direktem Zugang zum vielseitig nutzbarer Geräteschuppen (Derzeit Werkstatt)
- Gemütlicher Freisitz im Garten – ideal für entspannte Sommerabende im Freien, mit zusätzlicher Außenjalousie am Carport für Sonnen- und Sichtschutz
- Liebevoll angelegter Garten mit großzügiger Grünfläche zum Entspannen und Genießen
- Zusätzliche Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnzimmer, ausgestattet mit einer einladenden Sitzgelegenheit und Strandkorb

Bodenbeläge:

- Erdgeschoss: Hochwertige Fliesen
- Obergeschoss: Fliesen und Teppichboden

Technische Ausstattung:

- Gasbrennwerttherme Brötje
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Küche und Bad
- Glasfaseranschluss

Erneuerungen:

- Dachfenster im Obergeschoss – eingebaut im Jahr 2024
- Erneuerung der Dächer von Gartenhaus, Carport und Werkstatt – erfolgt im Jahr 2024
- Gasbrennwerttherme Brötje - erneuert im Jahr 2022

Zusätzlicher Stauraum:



VON POLL
REAL ESTATE

- Großzügige Nutzfläche auf dem Spitzboden

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Minden a helyszínről

Westergellersen – Idyllisches Wohnen im Grünen mit Stadt Nähe

Westergellersen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Lüneburg mit rund 1.700 Einwohnern. Der Ort bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt. Besonders Familien schätzen das naturnahe Umfeld, während Berufspendler die schnelle Erreichbarkeit Lüneburgs genießen – in nur wenigen Minuten ist man in der historischen Hansestadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Auch Hamburg ist mit dem Auto in etwa 40 Minuten erreichbar, was die Gemeinde für Pendler besonders attraktiv macht.

Trotz der ruhigen Lage muss in Westergellersen auf nichts verzichtet werden: Eine Bäckerei, ein Allgemeinarzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sorgen für eine gute Grundversorgung direkt im Ort. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und Fachärzte befinden sich im benachbarten Salzhausen oder in Lüneburg.

Ein Paradies für Reiter und Naturliebhaber: Westergellersen liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und Reitwegen – ideal für alle, die die Natur lieben. Pferdesport hat hier eine besondere Bedeutung: Nur drei Kilometer entfernt befindet sich Luhmühlen, eines der renommiertesten Ausbildungszentren für Vielseitigkeitsreiten in Deutschland. Die Region ist international bekannt für ihre hochkarätigen Reitturniere, darunter eine prestigeträchtige 4*-Vielseitigkeit.

Wer es sportlich, naturnah und familienfreundlich mag, findet in Westergellersen einen idealen Wohnort mit hoher Lebensqualität. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: ruhiges Landleben mit direkter Nähe zur pulsierenden Stadt Lüneburg.

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.46 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25105012 - 21394 Westergellersen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com