

Westergellersen

Hazaérkezés: Bájos ikerház különleges lakhatási élménnyel!

VP azonosító: 25105012



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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Áttekintés

VP azonosító	25105012
Hasznos lakótér	ca. 135,91 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	387.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	105.46 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan



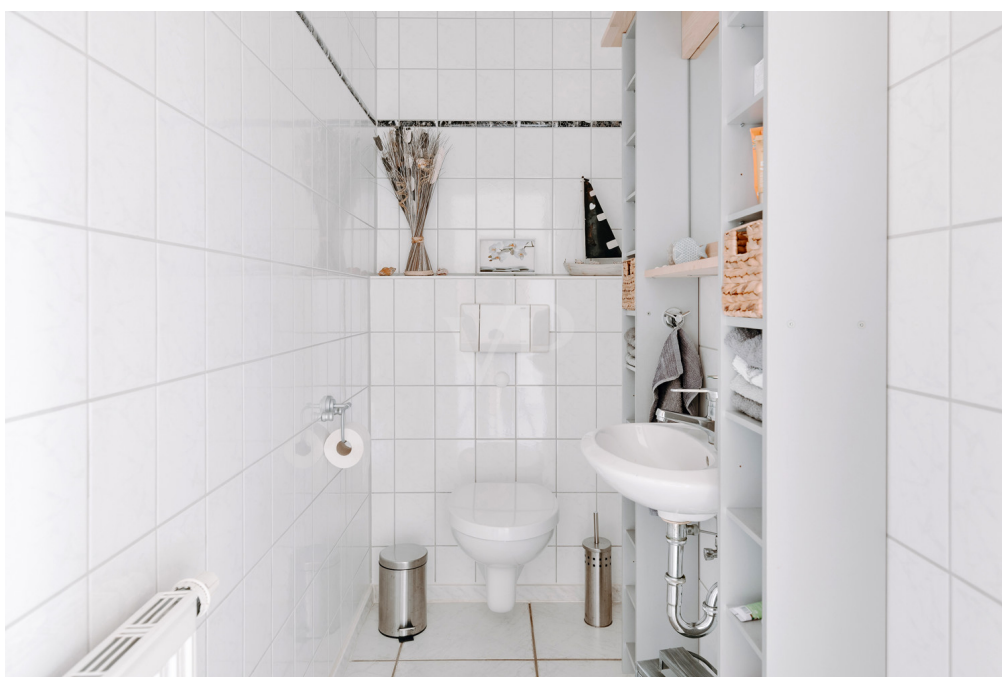
VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

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



VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



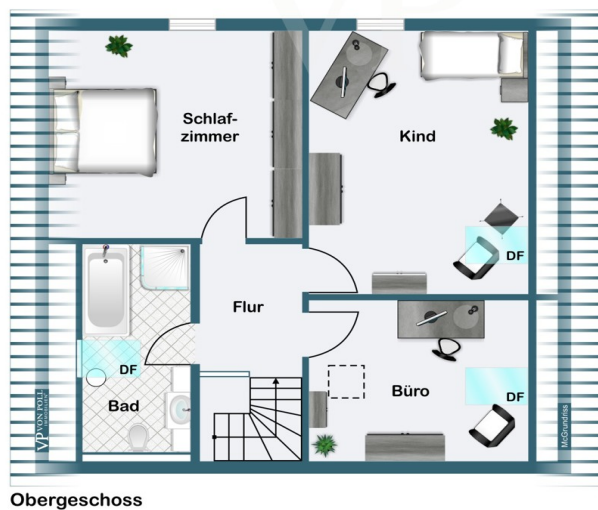
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Alaprajzok





Obergeschoss

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 első 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 tetoablakokat, valamint a kerti fészert, a gépkocsibeálló és a muhely felújított tetoit, az ingatlan modern és jól karbantartott állapotban van. A földszinten egy modern, beépített konyha található, amely Bosch gépekkel, például mosogatógéppel és kerámia fozolappal 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 lakóterként használható. A földszintet egy vendég WC, egy háztartási helyiség (jelenleg ruhatárként használják) és egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé, amely a konyhából nyílik, mosógép és szárítógép csatlakozással. Az emeleten egy fő hálószoba és két további rugalmasan alakítható szoba található, amelyek gyerekszobaként, vendégszobaként, öltözőként vagy irodaként is használhatók. Az új, 2024-ben felszerelt tetoablakok extra természetes fényt biztosítanak ezekben a helyiségekben. A fürdőszobában zuhanyzó és fürdőkád is található. A ház külseje egy másik fénypont, egy nagy, dupla kocsibeállóval, amely két autó számára biztosít helyet. Innen közvetlenül egy sokoldalú kerti fészert lehet jutni, amelyet jelenleg muhelyként használnak. A kerti fészer, a kocsibeálló és a muhely tetejét is 2024-ben cserélték. Egy hívogató terasz és egy további terasz, ülohelyekkel és strandszékekkel berendezve, lehetőséget kínál a szabadtéri kikapcsolódásra. A gyönyörűen parkosított kert bőséges zöld területet biztosít, amely tökéletes a kikapcsolódásra. A kocsibeálló külső redonyei napvédelmet és privát szféra védelmét biztosítják. Technikailag a házban egy modern Brötje gázkondenzációs kazán található, amelyet 2022-ben cseréltek ki, padlófűtés a nappaliban, a konyhában és a fürdőszobában, valamint nagy sebességű optikai kábeles kapcsolat. A padlóburkolat a földszinten található kiváló minőségű csempétől az emeleten található csempék és szőnyegek kombinációjáig terjed. A padlóson található további tárolóhely, amely sokféle felhasználási módot kínál, teszi teljessé az ajánlatot. Ez az ingatlan átgondolt elrendezésével és modern jellemzőivel lenyűgöző, így vonzó lehetőséget kínál családok és párok számára, akik értékelik a jól karbantartott otthont. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, hogy saját szemével is megismerhesse 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:

- Großzügige Nutzfläche auf dem Spitzboden

VP azonosító: 25105012 - 21394 Westergellersen

Minden a helyszínról

Westergellersen – Idyllisches Wohnen im Grünen mit Stadtnähe

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 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: 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com