

Lüchow

## Casa indipendente a Lüchow

*Codice oggetto: 25239230*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,6 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25239230                 |
| Superficie netta    | ca. 158,6 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 8                        |
| Camere da letto     | 4                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1980                     |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 279.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone   |

Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.03.2029           | Consumo energetico                                    | 349.30 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|   |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1938                             |

Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



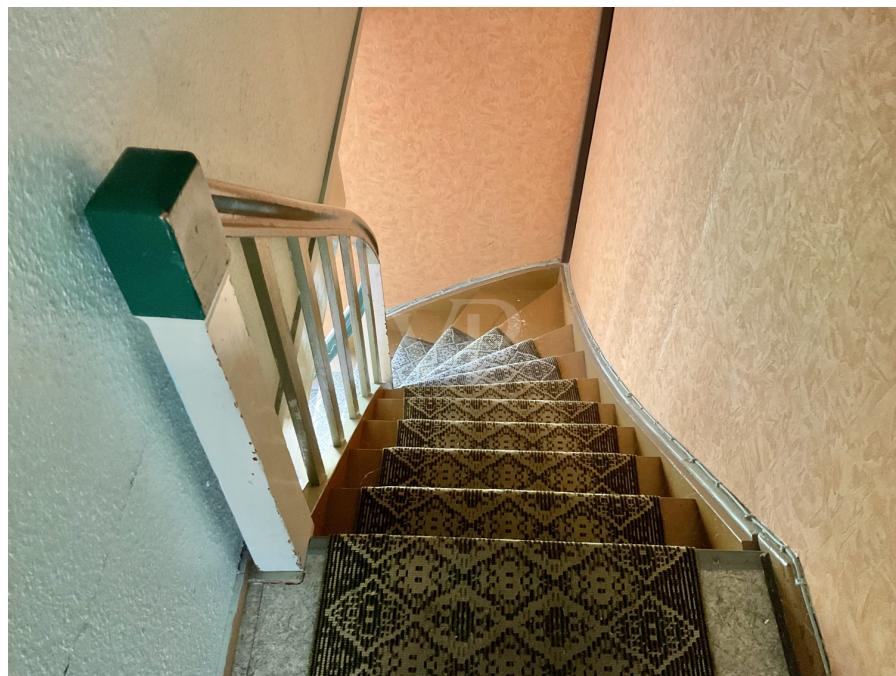
Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



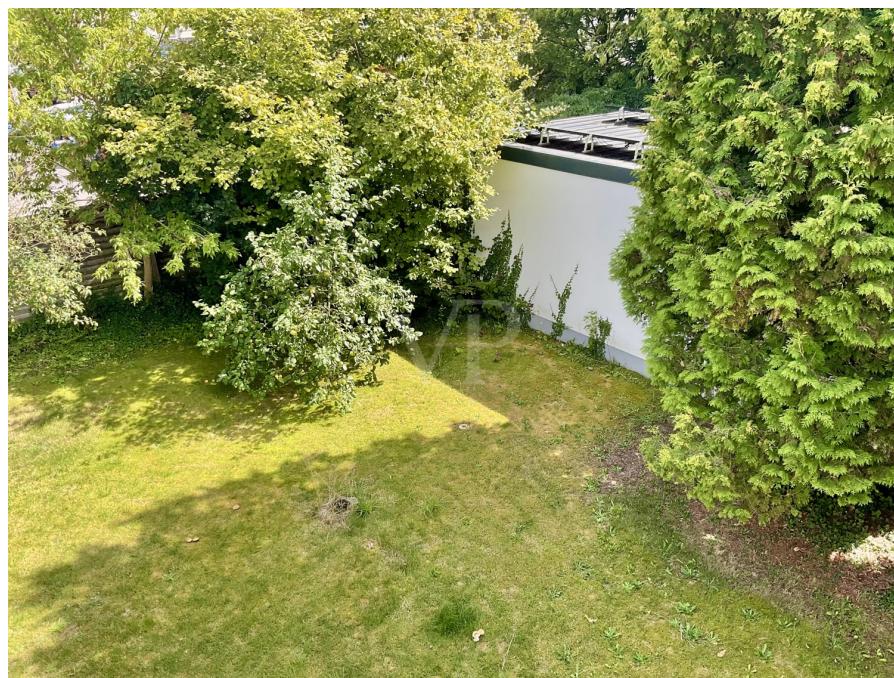
Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



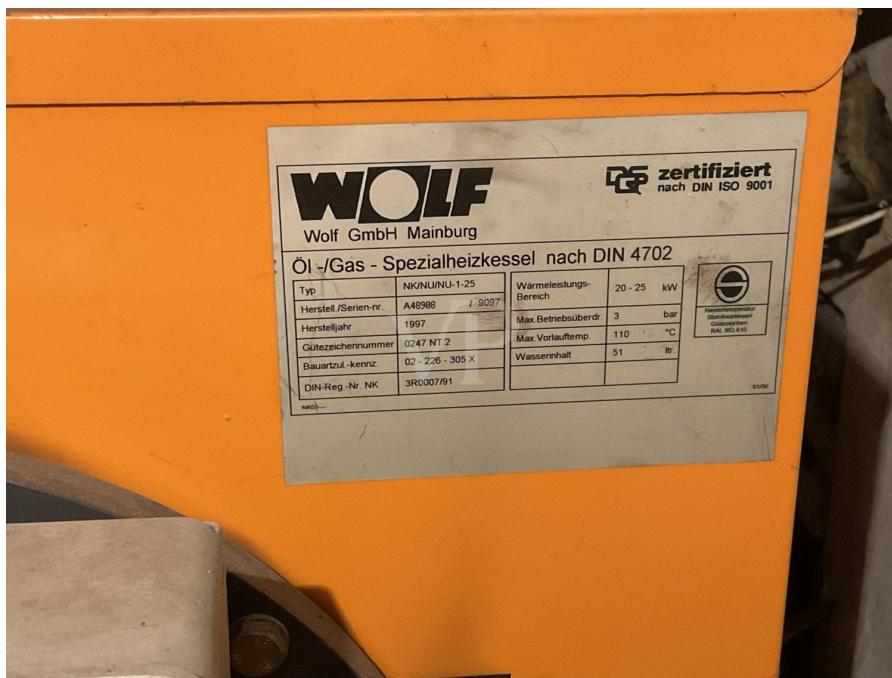
Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow

## La proprietà



**Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow**

## Una prima impressione

Questa villa a due piani è stata originariamente costruita come casa unifamiliare, ma in seguito è stata utilizzata come abitazione bifamiliare. Gli ingressi sono separati da un vestibolo. Il piano terra offre circa 85 metri quadrati di superficie abitabile, comprendendo due soggiorni collegati da un'elegante porta scorrevole, una camera da letto, un disimpegno, un bagno con doccia, una cucina con una piccola dispensa e una veranda adiacente con accesso al giardino. Alcune finestre sono dotate di tapparelle manuali o elettriche. Il piano superiore, di circa 74 metri quadrati, comprende un soggiorno con accesso al balcone, una camera per bambini, una camera da letto, un bagno con doccia, un bagno per gli ospiti e la cucina. La casa dispone di un seminterrato completo, che ospita la centrale termica, un deposito per il gasolio e vari ripostigli. Il seminterrato è accessibile sia dall'interno che dall'esterno. È incluso anche un garage con posto auto. Il giardino, curato con prati, aiuole e alberi da frutto, offre ampio spazio per il relax. Nel complesso, questa è una casa fantastica per una famiglia o per combinare abitazione e attività commerciale sotto lo stesso tetto.

**Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow**

## **Dettagli dei servizi**

Die Ausstattung ist sehr einfach. Es sind einige Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten notwendig.

Auf dem Süddach wurde im Jahr 2009 eine Photovoltaikanlage errichtet mit einer Leistung kWp 7,6 mit einem Einspeisevertrag der Avacon.

**Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow**

## Tutto sulla posizione

Lüchow ist eine Stadt im Landkreis Lüchow-Dannenberg in Niedersachsen. Sie liegt im südöstlichen Teil des Bundeslandes, etwa 140 Kilometer nordwestlich von der Landeshauptstadt Hannover und in der Nähe der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Lüchow ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen dominiert wird. Die Stadt selbst hat eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden und einer angenehmen Atmosphäre.

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

Die Umgebung von Lüchow bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten und ist bekannt für ihre naturbelassenen Gebiete, darunter zum Beispiel der Naturpark Elbhöhen-Wendland und das größte Waldgebiet Niedersachsens, der Gehrde.

**Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 349.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.  
Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner  
provisionspflichtig tätig zu werden.

**Codice oggetto: 25239230 - 29439 Lüchow**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silke Freifrau von Koenig und 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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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