Westergellersen

Einzigartiges Landhausflair - Großzügiges Wohnen in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 23105038

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 286 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.400 m^2

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

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

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23105038
Superficie netta	ca. 286 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	720.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 153 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.03.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	78.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

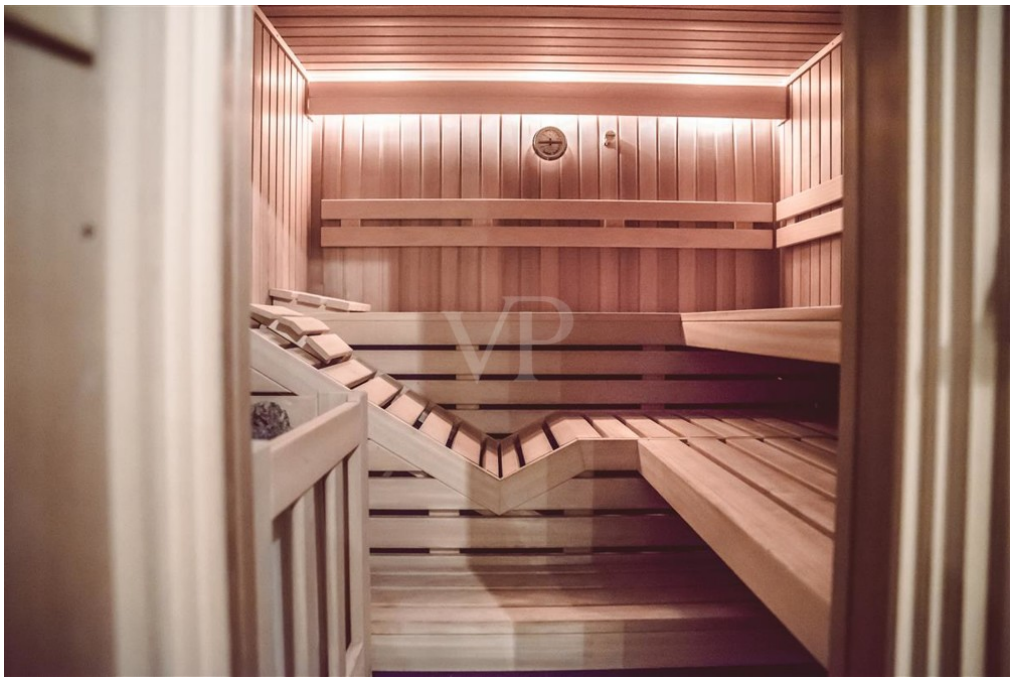
La proprietà

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

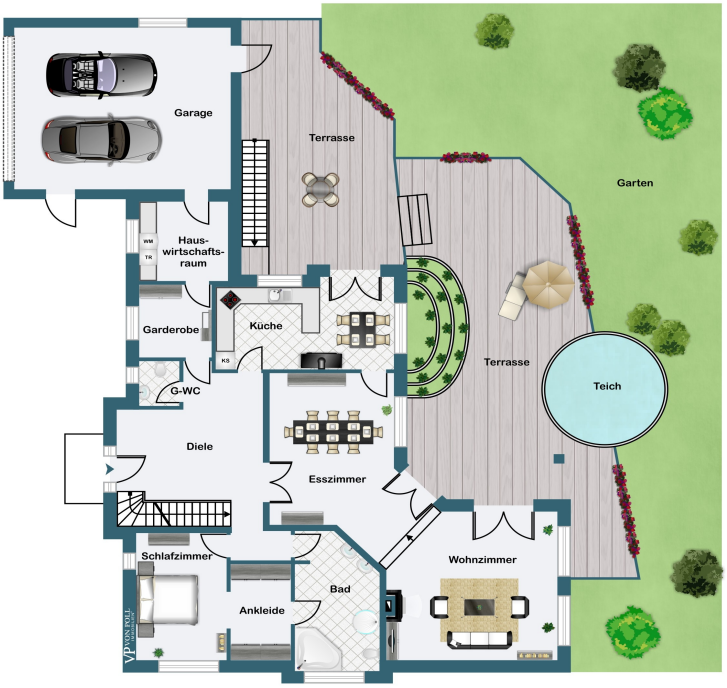
CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

La proprietà

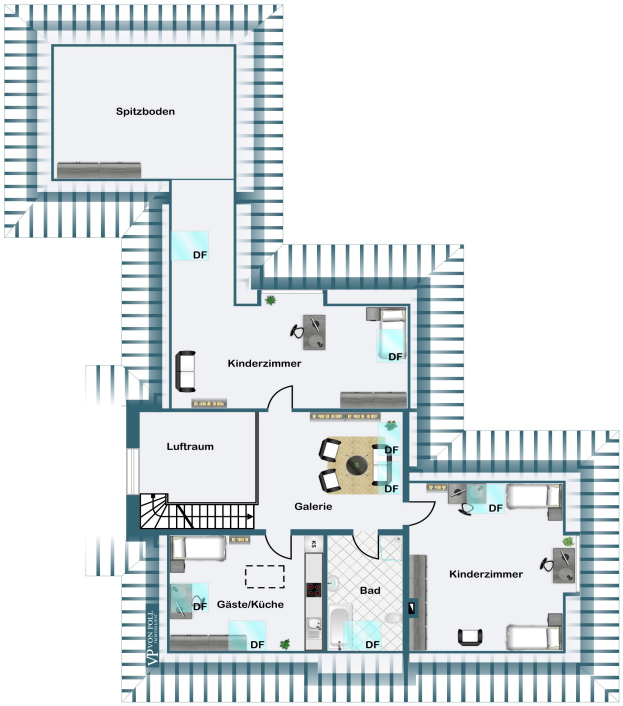


CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

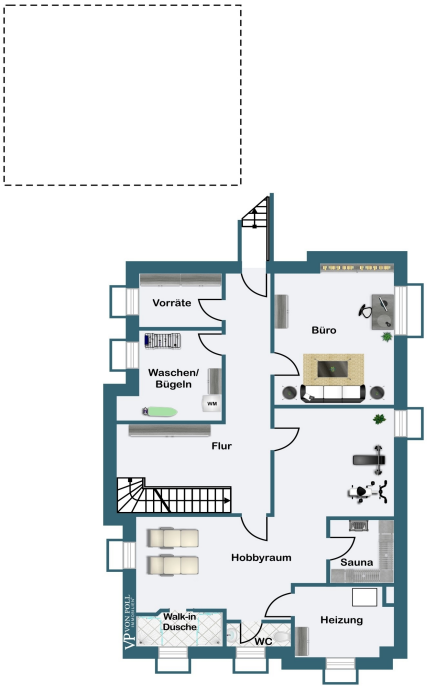
Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

Una prima impressione

Willkommen im Traumhaus der Extraklasse! Diese exklusive Landhausvilla, imposant und massiv im Jahr 2000 erbaut, erstreckt sich auf ca. 286 m² Wohnfläche und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie großzügige Raumgestaltung. Diese einzigartige Immobilie vereint modernen Komfort mit zeitloser Eleganz. Jedes Detail wurde mit höchster Präzision und Liebe zum Detail geplant, um Ihnen ein Wohnambiente der Extraklasse zu bieten. Wir laden Sie herzlich ein, dieses Anwesen persönlich zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern!

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

Dettagli dei servizi

•Massive Bauweise für höchste Wohnqualität
•Sechs geräumige Zimmer und drei stilvolle Bäder
•Echtholz-Einbauküche mit Markengeräten
•Offener Wohn- und Essbereich
•Vielfältige Bodenbeläge: Fliesen, Parkett und Teppich
•Moderne Deckenspots für eine angenehme Atmosphäre
•Fußbodenheizung im Erdgeschoss
•Echtholztreppe als elegantes Designelement
•Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
•Kamin für gemütliche Stunden
•Sauna für Wellness-Genuss
•Glasfaser, TV-, Telefon- und Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern
•Effiziente Gasbrennwertheizung mit Solarthermie
•Südterrasse mit elektrischer Markise für entspannte Momente
•Idyllischer Garten mit Gartenhaus, Teich und harmonischem Ambiente
•Vollkeller für zusätzlichen Stauraum
•Doppelgarage mit Ausbaureserve

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

Tutto sulla posizione

Willkommen in Westergellersen, einem idyllischen Ort, der durch seine charmante Lage und naturnahe Umgebung besticht. Diese kleine Gemeinde liegt eingebettet in die malerische Landschaft Niedersachsens und verspricht eine ruhige, ländliche Lebensqualität. Der Ort gehört zur Samtgemeinde Reppenstedt im Landkreis Lüneburg. Die Nähe zur Stadt historischen Lüneburg ermöglicht eine optimale Verbindung zwischen ländlichem Flair und städtischem Leben. Die Umgebung präsentiert sich mit grünen Wiesen, gepflegten Gärten und kleinen Wäldchen, die zu entspannten Spaziergängen und Erholung einladen. Trotz der ländlichen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Anbindung an die Autobahnen ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit umliegender Städte. Westergellersen – Ein Ort, der durch seine Ruhe und Naturnähe überzeugt und gleichzeitig die Vorzüge des modernen Lebens bietet. Entdecken Sie die Vorzüge dieses charmanten Wohnortes und lassen Sie sich von der Lebensqualität begeistern.

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 78.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODICE OGGETTO: 23105038 - 21394 Westergellersen

Partner di contatto

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com