

Melbeck

## La tua nuova casa con un futuro: una solida casa mono/bifamiliare con un ampio giardino

Codice oggetto: 25105003



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132,65 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.834 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck**

- 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: 25105003 - 21406 Melbeck**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25105003</b>
Superficie netta	<b>ca. 132,65 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1965</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport</b>

Prezzo d'acquisto	<b>385.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2023</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.03.2032</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>152.32 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1965</b>

**Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck**

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



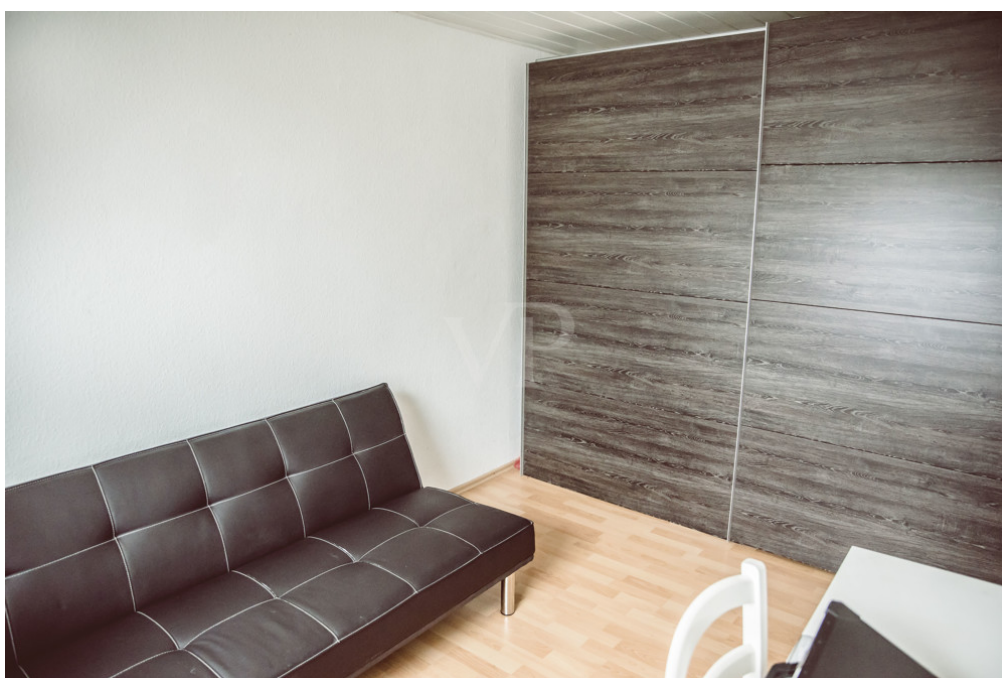
Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

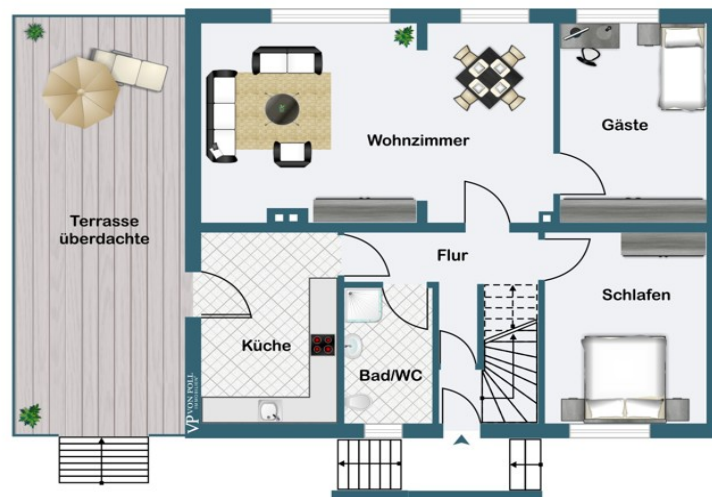


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

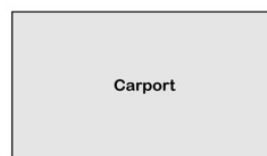
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

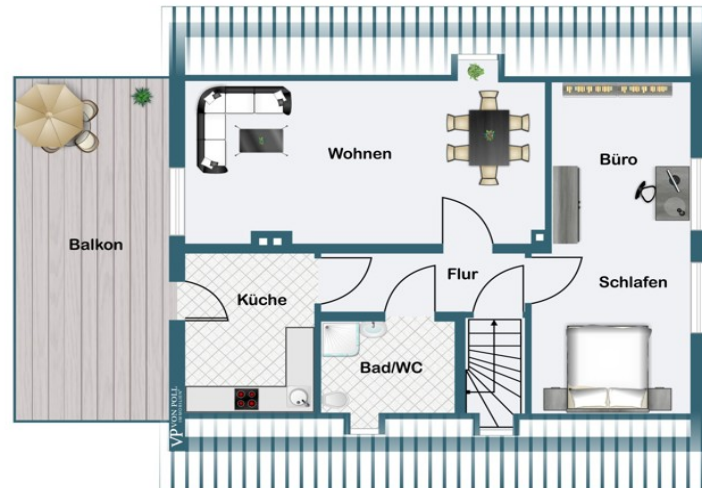
Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck

## Planimetrie

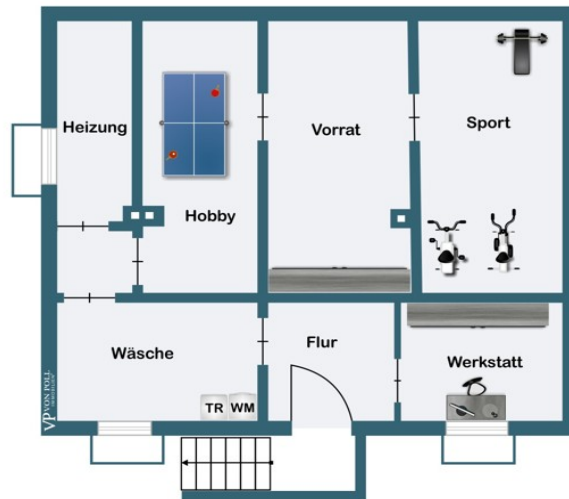


Erdgeschoss





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: 25105003 - 21406 Melbeck**

## Una prima impressione

Su questo terreno di circa 1.835 m<sup>2</sup>, si trova una casa unifamiliare o bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1965 e ampiamente ristrutturata tra il 2015 e il 2023. La casa offre prospettive interessanti sia per i proprietari che per gli investitori grazie alla sua planimetria flessibile. Il piano terra offre circa 66 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con tre stanze: un accogliente soggiorno con stufa a legna, una camera per gli ospiti o studio e una camera da letto. Vi sono inoltre un bagno con doccia finestrato e una cucina con accesso alla terrazza coperta, che, con la sua vista sul verde circostante, invita al relax o a piacevoli barbecue. Il piano superiore, anch'esso di circa 66 m<sup>2</sup>, ospita un ampio soggiorno con lucernario, una spaziosa camera da letto con zona studio, un moderno bagno con doccia e una cucina con accesso a un balcone soleggiato. Questa unità è attualmente affittata, offrendo quindi un'interessante opportunità di rifinanziamento parziale. Il seminterrato (circa 70 m<sup>2</sup>), accessibile tramite una scala esterna, ospita una lavanderia e un locale caldaia, oltre a quattro ulteriori locali flessibili, ideali per hobby, ripostiglio o officine. Un doppio posto auto coperto con annesso deposito per biciclette e ulteriori possibilità di stoccaggio completano l'offerta. L'ampio giardino offre una varietà di possibilità di progettazione: da un rifugio naturale a un prato ben curato, o persino un'oasi di benessere con casetta da giardino, sauna o vasca idromassaggio: qui potrete realizzare i vostri sogni abitativi individuali. La casa è situata in posizione strategica su una strada principale, che consente un rapido accesso alle città circostanti e alla città anseatica di Luneburgo. Allo stesso tempo, l'ampio terreno offre una comoda distanza dalla strada e molto spazio per godersi la vita all'aria aperta. Scoprite di persona le numerose possibilità offerte da questa proprietà e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso!

**Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Dettagli dei servizi**

- 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)

**Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25105003 - 21406 Melbeck**

## **Partner di contatto**

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

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

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

---

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