

Westergellersen

Arrivo a casa: affascinante casa bifamiliare con un'esperienza di vita speciale!

Codice oggetto: 25105012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 387.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,91 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m²

Codice oggetto: 25105012 - 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: 25105012 - 21394 Westergellersen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25105012
Superficie netta	ca. 135,91 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	387.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	105.46 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



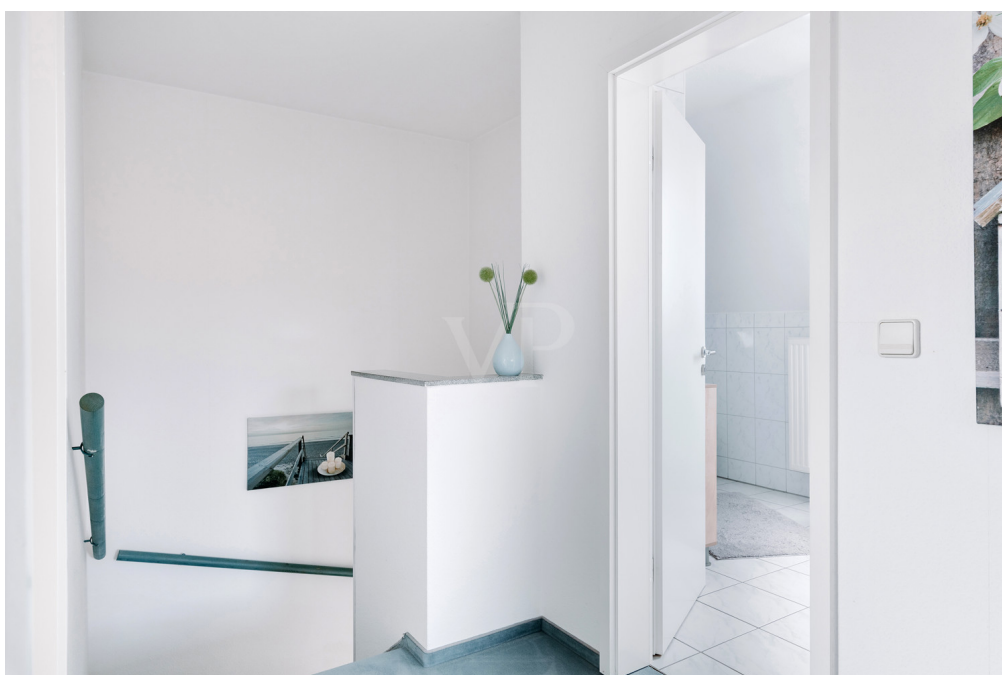
Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

The image shows the exterior of a Von Poll Immobilien office. The building has a blue awning with the 'VP' logo. The entrance is visible, and there are display windows showing property listings. To the right of the building, a family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outdoors, smiling and holding a blue folder, suggesting a successful real estate transaction or consultation.

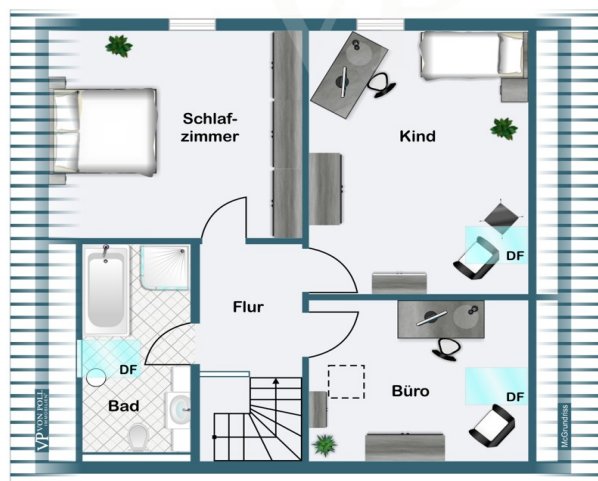
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

Planimetrie





Obergeschoss

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: 25105012 - 21394 Westergellersen

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1995, offre una generosa superficie abitabile di 136 m² su un terreno di circa 410 m². Grazie agli ammodernamenti effettuati nel 2024, tra cui nuovi lucernari al piano superiore e tetti rifatti per la casetta da giardino, il posto auto coperto e l'officina, la proprietà si presenta in condizioni moderne e ben tenute. Il piano terra ospita una moderna cucina attrezzata con elettrodomestici Bosch, come lavastoviglie e piano cottura in vetroceramica, che rendono particolarmente comoda la preparazione dei pasti. L'ampio soggiorno è luminoso e arioso, con una stufa a legna per serate accoglienti. Da qui si accede direttamente alla terrazza, che può essere utilizzata come ulteriore spazio abitativo all'aperto. Un bagno per gli ospiti, un ripostiglio (attualmente utilizzato come guardaroba) e un pratico ripostiglio accessibile dalla cucina, con attacchi per lavatrice e asciugatrice, completano il piano terra. Al piano superiore si trovano una camera da letto principale e due ulteriori stanze flessibili che possono essere utilizzate come camerette per bambini, camere per gli ospiti, spogliatoi o uffici. I nuovi lucernari, installati nel 2024, forniscono ulteriore luce naturale in queste stanze. Il bagno è dotato sia di doccia che di vasca. L'esterno della casa è un altro punto di forza, con un ampio posto auto coperto doppio con spazio per due auto. Da lì, si ha accesso diretto a un versatile capanno da giardino, attualmente utilizzato come officina. Anche i tetti del capanno da giardino, del posto auto coperto e dell'officina sono stati sostituiti nel 2024. Un invitante patio e un'ulteriore terrazza, arredata con posti a sedere e una sedia a sdraio, offrono la possibilità di rilassarsi all'aperto. Il giardino splendidamente curato offre ampi spazi verdi, perfetti per rilassarsi. Le tende esterne sul posto auto coperto offrono protezione dal sole e dalla privacy. Dal punto di vista tecnico, la casa è dotata di una moderna caldaia a condensazione a gas Brötje, sostituita nel 2022, riscaldamento a pavimento in soggiorno, cucina e bagno e una connessione in fibra ottica ad alta velocità. La pavimentazione varia da piastrelle di alta qualità al piano terra a una combinazione di piastrelle e moquette al piano superiore. Un ulteriore spazio di stoccaggio in soffitta, che offre una varietà di usi, completa l'offerta. Questa proprietà colpisce per la sua disposizione ben studiata e le caratteristiche moderne, che la rendono un'opportunità interessante per famiglie e coppie che apprezzano una casa ben tenuta. Prenotate una visita oggi stesso per scoprire di persona i vantaggi di questa casa.

Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25105012 - 21394 Westergellersen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com