

Reinstorf / Wendhausen

## Ampio bungalow con potenziale - vivere alla periferia della città con vista panoramica

Codice oggetto: 25105028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.226 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

- 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: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25105028                 |
| Superficie netta    | ca. 144,8 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 5                        |
| Camere da letto     | 4                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1974                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport              |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 269.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Superficie lorda                   | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.10.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 314.96 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                             |

Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## La proprietà



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

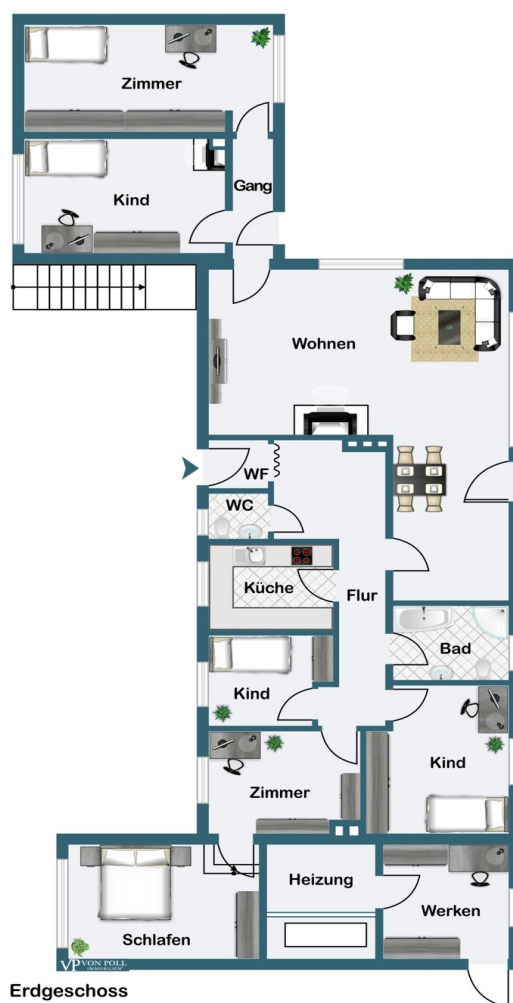
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04131 - 70 74 92 0**

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg  
[lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/lueneburg](http://www.von-poll.com/lueneburg)

Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Planimetrie



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: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Una prima impressione

Questo bungalow di solida costruzione, risalente al 1974, offre circa 145 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un enorme potenziale di sviluppo per individualisti, artigiani o menti creative con un senso dello spazio e del design. La casa vanta una distribuzione ben studiata: sei stanze, un bagno, un WC per gli ospiti e ulteriori 31 m<sup>2</sup> di superficie utilizzabile offrono ampio spazio per famiglie, per vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. Il bungalow è situato in una posizione tranquilla ai margini del villaggio e offre una vista libera su ampi prati e campi. La sua posizione leggermente elevata offre un magnifico panorama e una piacevole privacy. L'immobile necessita di ristrutturazione e offre quindi la base ideale per realizzare idee abitative individuali e concetti moderni.

Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Dettagli dei servizi

- Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 31 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 1226 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 1 Vollbad
- Einbauküche
- Kachelofen
- Gasheizung
- Terrasse
- 1 Carport
- 2020 Fassade gestrichen
- Sanierungsbedürftig

**Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Wendhausen, einem charmanten Ortsteil von Reinstorf, im idyllischen Landkreis Lüneburg. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Anbindung an die nahegelegene Stadt Lüneburg, die in nur etwas 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Wendhausen zeichnet sich durch eine naturnahe und familienfreundliche Umgebung aus. Weite Felder, Wälder und Wiesen prägen das Landschaftsbild und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote im nahen Reinstorf oder in Lüneburg schnell zu erreichen.

Für Berufspendler bietet die Nähe zur Bundesstraße B216 eine gute Verbindung in Richtung Lüneburg und Dannenberg. Auch die Autobahn A39 ist in kurzer Zeit erreichbar und verbindet die Region komfortabel mit dem Großraum Hamburg.

Ein Wohnort mit ländlichem Charme, guter Anbindung und hoher Lebensqualität - ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Codice oggetto: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 314.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## 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)