

Lüneburg - Mittelfeld

# Historischer Charme trifft modernes Wohnen – exklusives Familienhaus mit Architekturgarten

Codice oggetto: 26105014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,98 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 805 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

- **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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26105014</b>
Superficie netta	<b>ca. 173,98 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>mansarda</b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1928</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>750.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2017</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.06.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>118.64 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1928</b>

Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

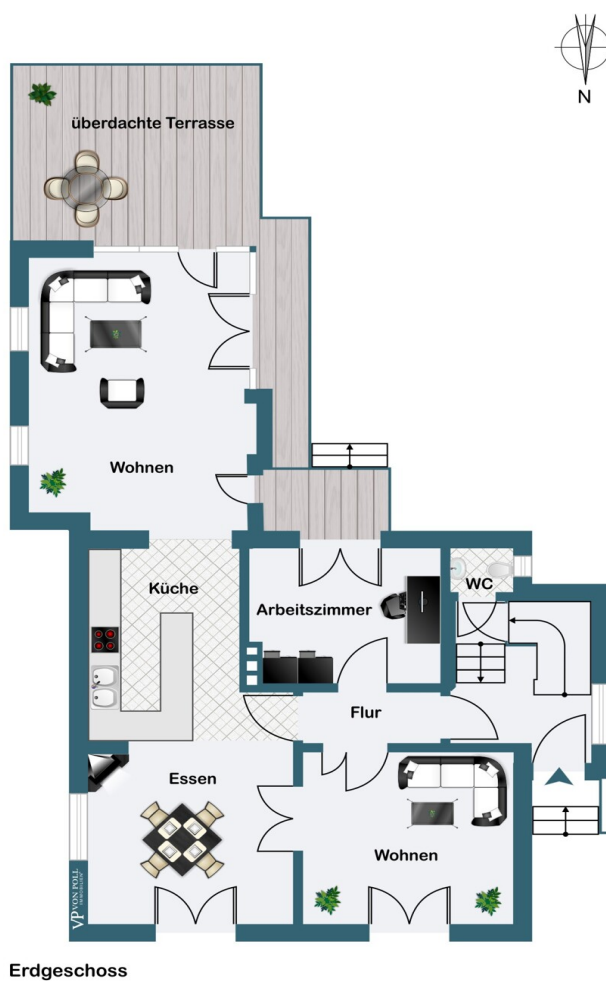
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

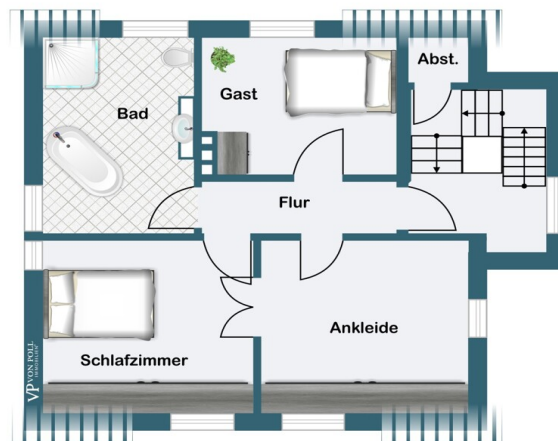
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

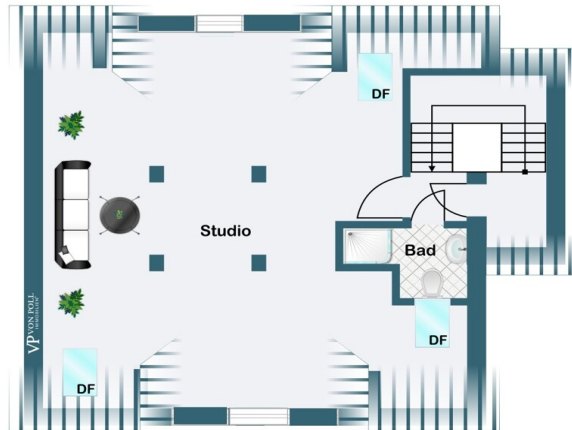
Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld

## Planimetrie

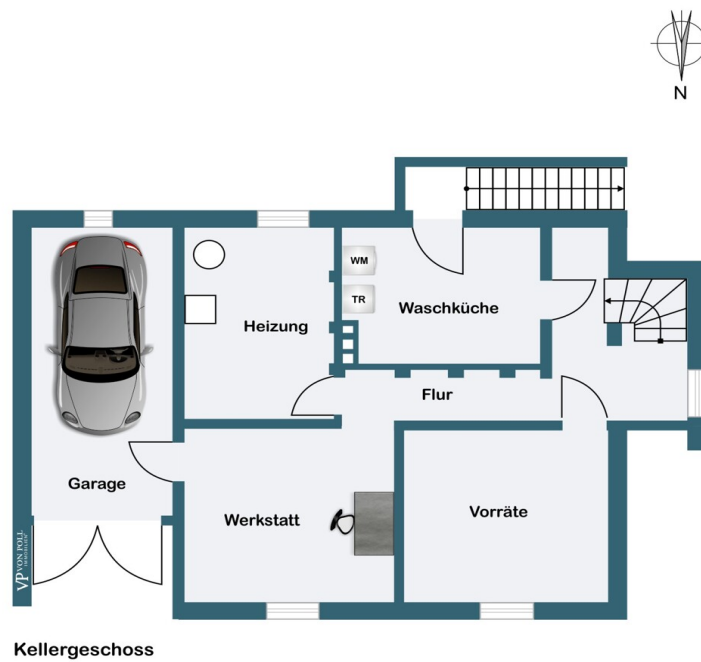




Dachgeschoss



Studio



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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Ursprünglich im Jahr 1928 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2009 umfassend kernsaniert und 2017 durch einen hochwertigen Anbau erweitert. Das Ergebnis ist ein stilvolles Zuhause mit großzügigen Raumverhältnissen, hochwertiger Ausstattung und einem einzigartigen Wohnambiente.

Auf ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 geschmackvoll gestaltete Bäder. Die offene Wohnküche mit modernen Einbaugeräten bildet gemeinsam mit den großzügigen Wohnbereichen das Herzstück des Hauses und schafft einen idealen Treffpunkt für Familie und Gäste. Holzdielenböden, ein Kaminofen sowie ein exklusives Badezimmer mit freistehender Badewanne unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung des Außenbereichs gelegt. Auf dem ca. 805 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück erwartet Sie ein liebevoll angelegter Landschafts- und Architekturgarten mit zahlreichen Blickachsen, Rückzugsorten und einer außergewöhnlichen Atmosphäre. Ein modern gestalteter Gartenbrunnen mit dekorativem Wasserbecken setzt einen besonderen gestalterischen Akzent und verleiht dem Garten eine exklusive, nahezu parkähnliche Ausstrahlung. Drei Terrassen – teilweise überdacht und mit hochwertigem Holzboden ausgestattet – bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz zum Entspannen und Genießen.

Der Vollkeller schafft zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten. Eine Garage, ein Gartenhaus sowie ein separater Außenabstellraum runden das Angebot ab.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage verbindet Privatsphäre mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Familien. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine stilvolle Immobilie mit Charakter, großzügigem Platzangebot und außergewöhnlichem Gartenambiente suchen.

**Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## **Dettagli dei servizi**

**ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**ca. 805 m<sup>2</sup> Erbpachtgrundstück**

**Restlaufzeit Erbbaurecht ca. 73 Jahre**

**Erbbauzins EUR 4.200,00 p.a.**

**Baujahr 1928**

**Kernsanierung 2009**

**Wohnhauserweiterung 2017**

**8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer**

**2 hochwertige Bäder**

**offene Einbauküche mit modernen Geräten**

**Holzdielen und Kaminofen**

**Badezimmer mit freistehender Badewanne**

**Vollkeller**

**Garage, Gartenhaus und Außenabstellraum**

**liebevoll angelegter Landschafts- und Architekturgarten**

**modernes Wasserspiel mit Gartenbrunnen und Wasserbecken**

**drei Terrassen, teilweise überdacht**

**ruhige und zugleich zentrale Wohnlage**

**Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Mittelfeld, einer gewachsenen Wohnlage im Süden der Hansestadt Lüneburg. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege des täglichen Bedarfs und eine verkehrsgünstige Anbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten im Umfeld.

Die Lüneburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Fahrminuten entfernt und auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Lüneburg mit regelmäßigen Verbindungen nach Hamburg, Hannover und Uelzen sowie die Autobahn A39 und die Bundesstraßen B4 und B209 sind schnell erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage insbesondere auch für Berufspendler in Richtung Hamburg und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Zahlreiche Grünflächen, Sportanlagen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Innenstadt macht Mittelfeld zu einem beliebten Wohnstandort für Singles, Paare, Familien und Senioren gleichermaßen.

Mittelfeld verbindet die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit und einem angenehmen Wohnumfeld – eine attraktive Lage innerhalb der Hansestadt Lüneburg.

**Codice oggetto: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26105014 - 21339 Lüneburg - Mittelfeld**

## **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)**