

Reinstorf / Wendhausen

## Großzügiger Bungalow mit Potenzial - wohnen in Ortsrandlage mit Weitblick

Número da propriedade: 25105028



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

PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 144,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.226 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Numa vista geral

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Número da propriedade  | 25105028                 |
| Área                   | ca. 144,8 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela          |
| Quartos                | 5                        |
| Quartos                | 4                        |
| Casas de banho         | 1                        |
| Ano de construção      | 1974                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port             |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 269.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Área útil                   | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 314.96 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 20.10.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1974                     |

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

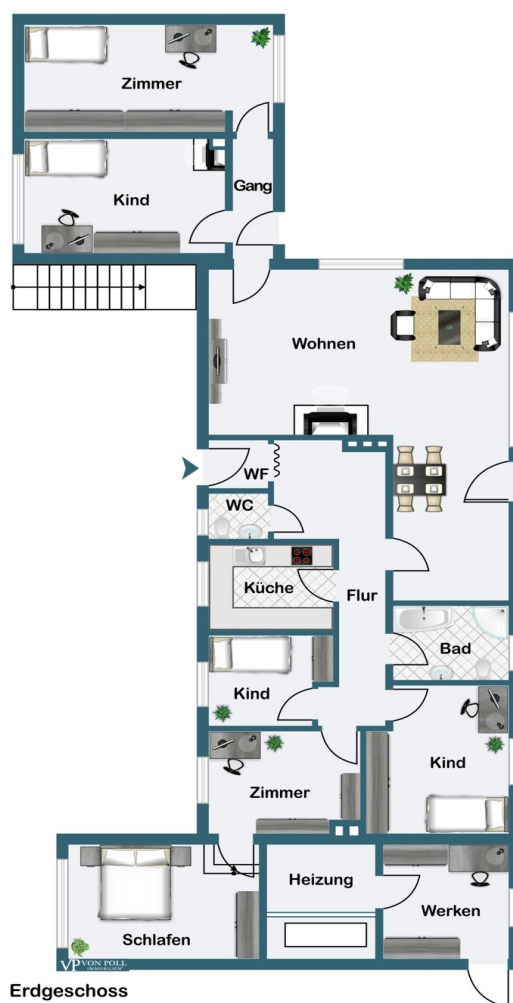
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Uma primeira impressão

Dieser massiv erbaute Bungalow aus dem Jahre 1974 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> ein enormes Entwicklungspotential für Individualisten, Handwerker oder kreative Köpfe mit Sinn für Raum und Gestaltung.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: sechs Zimmer, ein Badzimmer, ein Gäste-WC sowie zusätzliche Nutzfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> bieten reichlich Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Bungalow befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand und bietet einen unverbauten Blick über weitläufige Wiesen und Felder. Durch die Lage auf einer leichten Anhöhe genießt man eine herrliche Aussicht und eine angenehme Privatsphäre.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Grundlage, um individuelle Wohnideen und moderne Konzepte zu verwirklichen.

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Detalhes do equipamento

- 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 Caport
- 2020 Fassade gestrichen
- Sanierungsbedürftig

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25105028 - 21400 Reinstorf / Wendhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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