

Lüneburg / Oedeme

# Charmantes Friesenhaus - Ihr Traum vom stilvollen Wohnen im begehrten Lüneburger Stadtteil Oedeme

Objektnummer: 24105016



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

KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 751 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105016
Wohnfläche	ca. 180,11 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	760.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

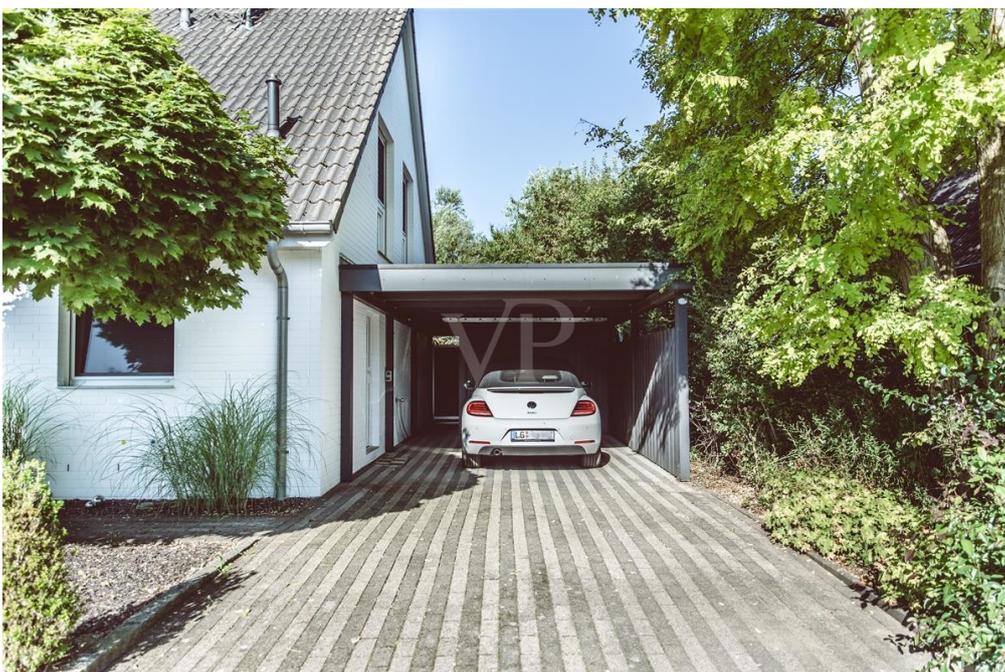
Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	92.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



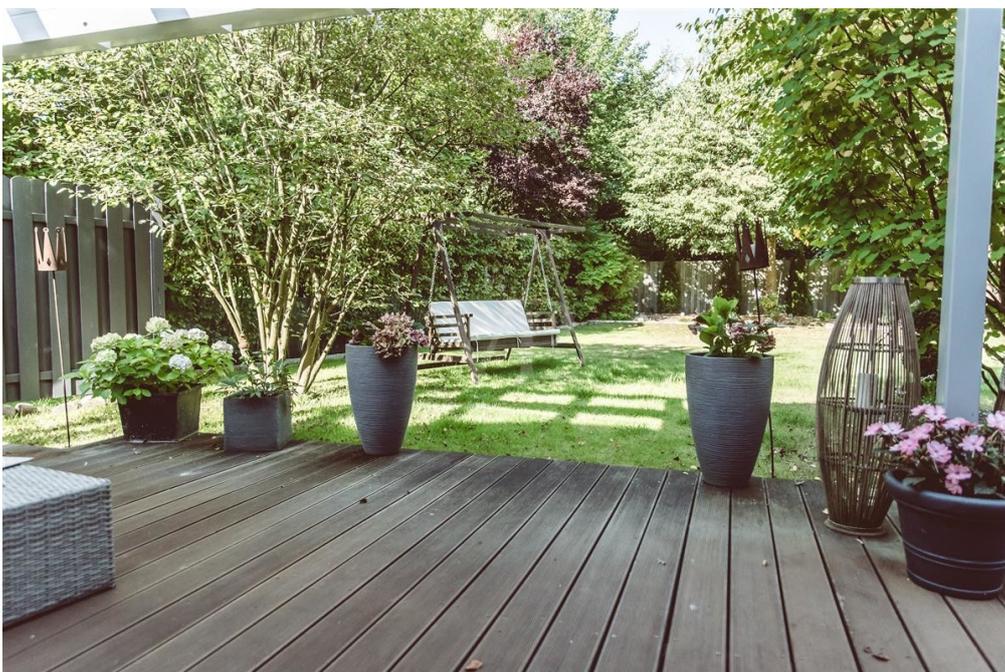
Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



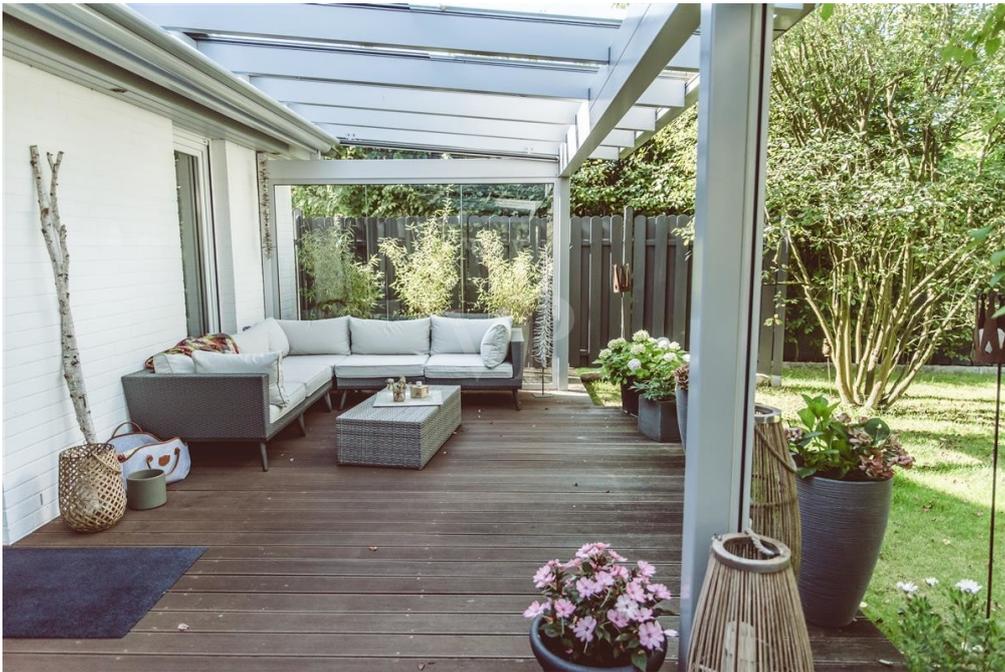
Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

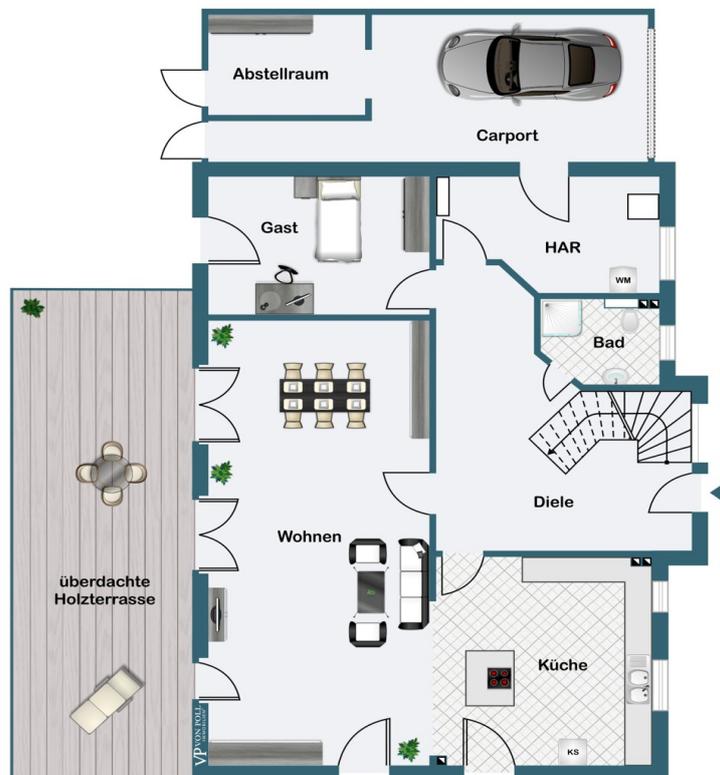


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

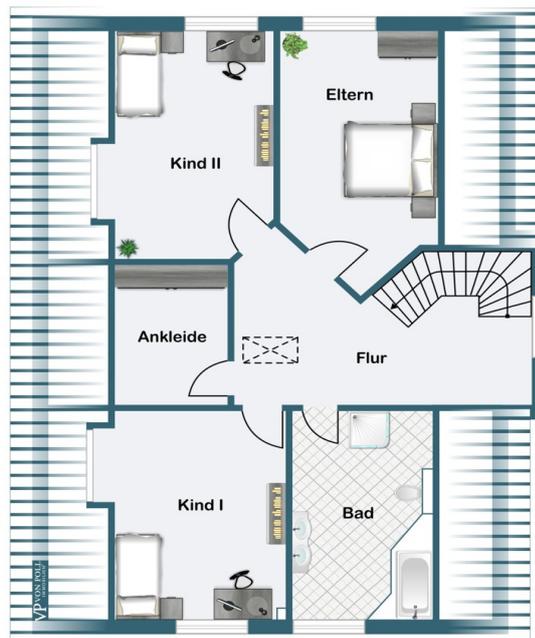
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Friesenhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einem ca. 751 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück besticht durch seine hochwertige Bauweise und den unverkennbaren Charme eines Friesenhauses. Erbaut im Jahr 2004, bietet das Haus fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie schaffen. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich mit Galerie heißt Sie stilvoll willkommen und führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster und einen gemütlichen Kaminofen ein besonderes Wohlfühlambiente mit direktem Blick in den Garten bietet. Die offene Wohnküche mit Kochinsel lädt Sie für kulinarische Abende und gesellige Stunden ein. Ein weiteres Highlight ist die überdachte Holzterrasse, ausgestattet mit einer Beschattungs- und Windschutzmarkise, die Ihnen zu jeder Jahreszeit einen geschützten Rückzugsort bietet. Der gepflegte, eingewachsene Garten, mit Bewässerungsanlage im Vorgarten, kann Ihr Lieblingsort zum Entspannen werden. Das Gartenhaus ermöglicht zusätzlichen Stauraum oder Platz für Ihre Hobbys. Weitere Ausstattungsmerkmale wie eine zusätzliche Fußbodenheizung in Teilbereichen des Hauses, Parkettboden, ein Ankleidezimmer, ein Vollbad und ein Duschbad sowie Außenrollläden sorgen für höchsten Wohnkomfort. Schutz und Sicherheit wird durch eine Alarmanlage und Videoüberwachung gewährleistet. Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport mit Abstellraum und einem zusätzlichen Stellplatz. Diese Immobilie verbindet Stil, Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau – eine Besichtigung lohnt sich!

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Ausstattung und Details

- Friesenhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigentumsgrundstück mit ca. 751 m<sup>2</sup> Fläche
- Massive Bauweise, Baujahr 2004
- 5 Zimmer, davon 4 geräumige Schlafzimmer
- Großzügiger und heller Eingangsbereich mit Galerie
- Offene Wohnküche mit Kochinsel
- Zusätzliche Fußbodenheizung (Wohn-/Esszimmer, Küche & Bad)
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Außenrollläden für zusätzlichen Komfort
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
- Überdachte Holzterrasse mit Beschattungs- und Windschutzmarkise
- Gepflegter, eingewachsener Garten
- Bewässerungsanlage im Vorgarten
- Modernes Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum
- Vollbad und Duschbad
- Ankleidezimmer
- Sat-TV und Kabelanschluss
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Carport mit Abstellraum und zusätzlichem Stellplatz

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Oedeme gehört zu den begehrtesten Wohnlagen in Lüneburg und verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt. Oedeme zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Umgebung aus, die von charmanten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und gepflegten Grünflächen geprägt ist. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien besonders attraktiv ist das Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die ebenfalls gut erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend durch nahegelegene Arztpraxen und das Städtische Klinikum Lüneburg gewährleistet. Die Anbindung an die Lüneburger Innenstadt ist optimal: In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Die gute Verkehrsanbindung über die B4 sowie die Nähe zur Autobahn A39 machen Oedeme auch für Pendler attraktiv, die nach Hamburg oder Hannover reisen. Erholungssuchende kommen in Oedeme ebenfalls auf ihre Kosten. Die umliegenden Felder, Wälder und Wiesen laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Auch Sportbegeisterte finden im nahegelegenen Sportpark, der über Tennisplätze, ein Schwimmbad und weitere Sporteinrichtungen verfügt, ideale Bedingungen. Oedeme umfasst damit die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität, was diesen Stadtteil so besonders macht.

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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