

Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

# Flexibel Nutzbares Reihenendhaus: Komplett saniert mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit

Objektnummer: 24105011



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

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

Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105011
Wohnfläche	ca. 113,46 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

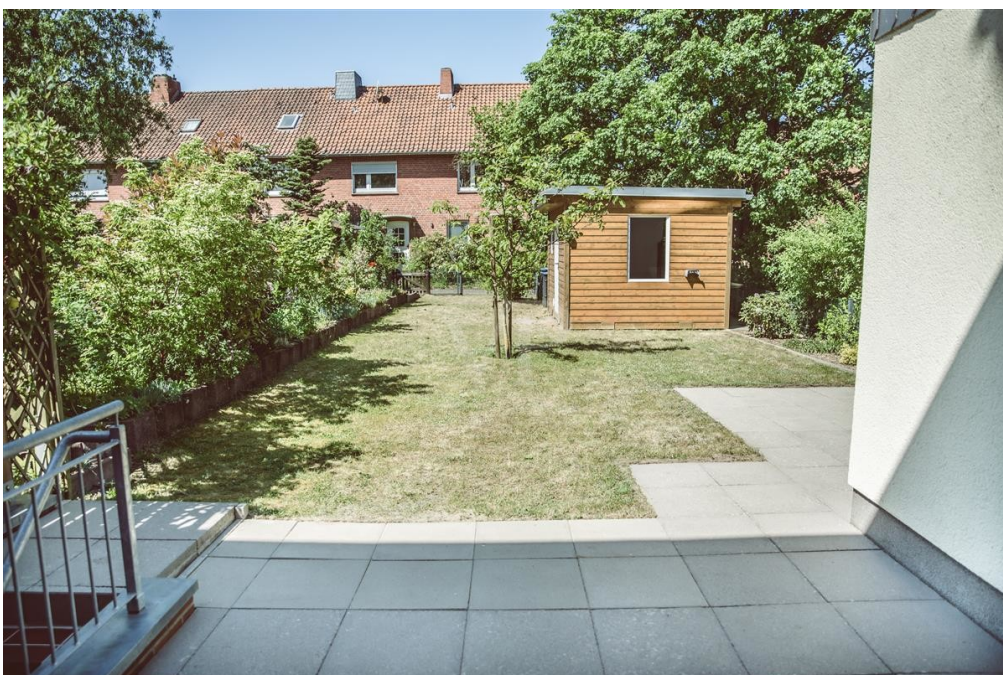
Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	71.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

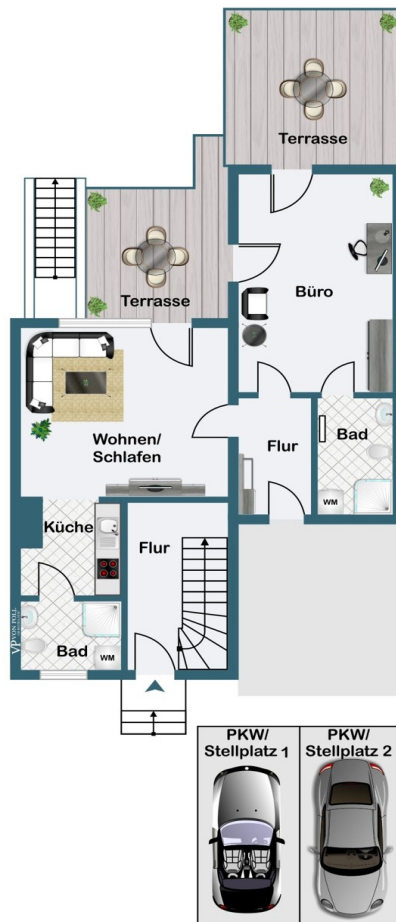


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

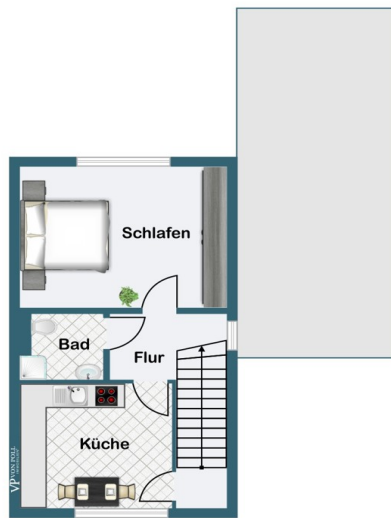
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Grundrisse



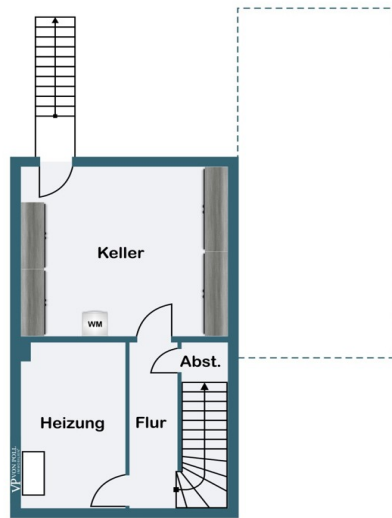
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

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: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Ein erster Eindruck

**\*\*Flexibel Nutzbares Reihenendhaus: Saniert mit Zwei Wohneinheiten und Büroeinheit – Derzeit Vermietet\*\*** Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieses modernisierten Reihenendhauses, das sich sowohl als Kapitalanlage als auch für die flexible Eigennutzung eignet. Das 2011/2012 komplett kernsanierte Haus bietet Ihnen eine attraktive Kombination aus Wohn- und Arbeitsfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit. **\*\*Objektdetails:\*\*** - **\*\*Wohn- und Bürofläche:\*\*** Die Gesamtfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. - **\*\*Grundstück:\*\*** Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen gepflegten Garten mit Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>), das zusätzlichen Stauraum oder einen gemütlichen Rückzugsort bietet. - **\*\*Nutzung:\*\*** Derzeit ist das Haus vermietet, jedoch können eine der Wohnungen und die Büroeinheit mieterfrei übernommen werden, was Ihnen Flexibilität bei der Nutzung oder Neuvermietung ermöglicht. - **\*\*Sanierung:\*\*** Im Jahr 2011/2012 wurde das Haus komplett kernsaniert, sodass es in einem modernen und gepflegten Zustand ist. - **\*\*Stellplätze:\*\*** Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. - **\*\*Keller:\*\*** Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. **\*\*Flexible Nutzungsmöglichkeiten:\*\*** Dieses Reihenendhaus ist ideal für verschiedene Nutzungsszenarien: - **\*\*Eigennutzung und Vermietung:\*\*** Nutzen Sie eine Wohneinheit selbst und vermieten Sie die andere Einheit und das Büro. - **\*\*Zusammenlegung:\*\*** Die Wohneinheiten und das Büro können bei Bedarf zusammengelegt oder vergrößert werden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. - **\*\*Kapitalanlage:\*\*** Profitieren Sie von der aktuellen Vermietungssituation und den langfristigen Mieteinnahmen. **\*\*Lage:\*\*** Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage, die dennoch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. **\*\*Fazit:\*\*** Dieses sanierte Reihenendhaus bietet eine seltene Gelegenheit für flexible Nutzung und solide Investition. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – die Kombination aus modernen Wohneinheiten und einer praktischen Büroeinheit, die auf einem großzügigen Grundstück gelegen sind, machen dieses Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen!

Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Ausstattung und Details

- Flexibel nutzbares Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten und Büroeinheit
- Möglichkeit zur Übernahme einer Wohnung und des Büros mieterfrei
- Komplett kernsaniert in den Jahren 2011/2012
- Gesamtwohn- und Bürofläche von ca. 113 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit ca. 300 m<sup>2</sup> inklusive Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>) und Keller
- Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten
- Ideale Lage in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Vermietung oder Zusammenlegung

Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Alles zum Standort

Willkommen in Lüne-Moorfeld, einem beliebten Stadtteil im Nordosten der Salz- und Hansestadt Lüneburg. Lagevorteile: Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung Gute Verkehrsanbindung an die Lüneburger Innenstadt Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten Umgeben von Parks und Erholungsgebieten für die Freizeitgestaltung Historischer Charme und gepflegte Straßenzüge Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe Schulen und Kindergärten leicht erreichbar Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel Kurze Wege zu Freizeiteinrichtungen und Restaurants Lebensqualität: Idyllische Umgebung für erholsame Spaziergänge und Radtouren Hohe Lebensqualität dank gelungener Kombination aus Stadt- und Naturleben

**Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## 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)