

Lüneburg

# Stilvoller Architekten-Bungalow in begehrter und ruhiger Wohnlage von Lüneburg-Häcklingen

Objektnummer: 24105019



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.685 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

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

Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105019	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146,98 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1974	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	244.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

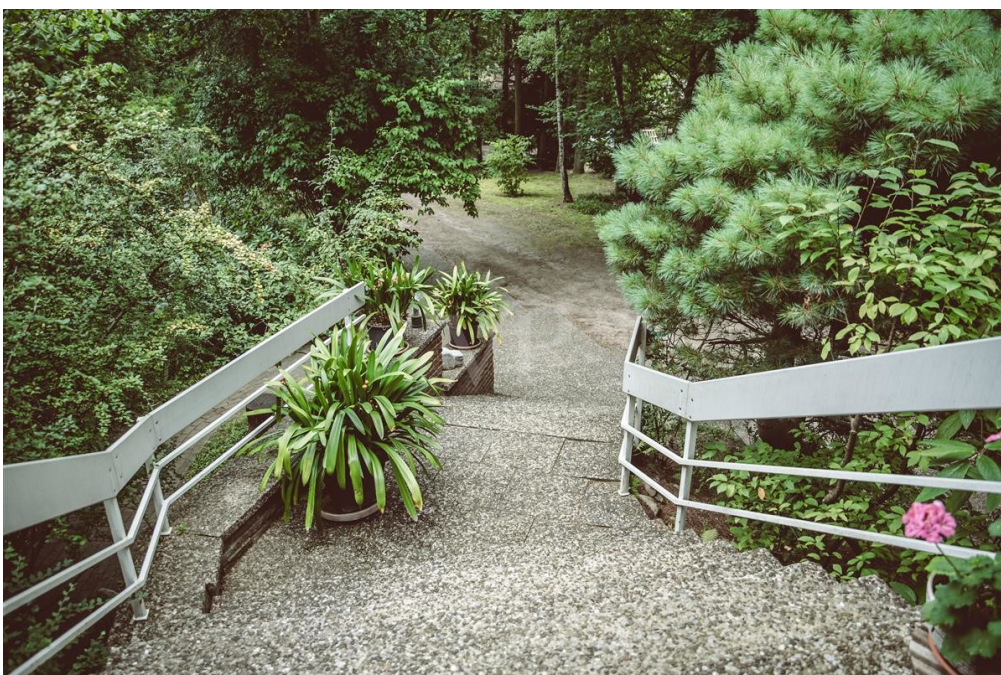
Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



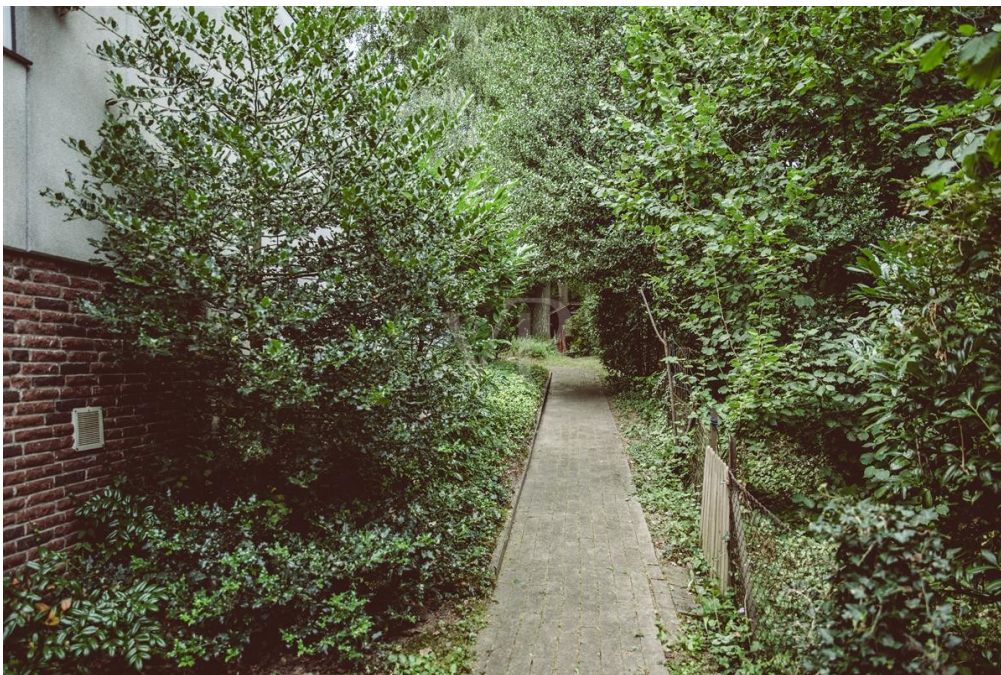
Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

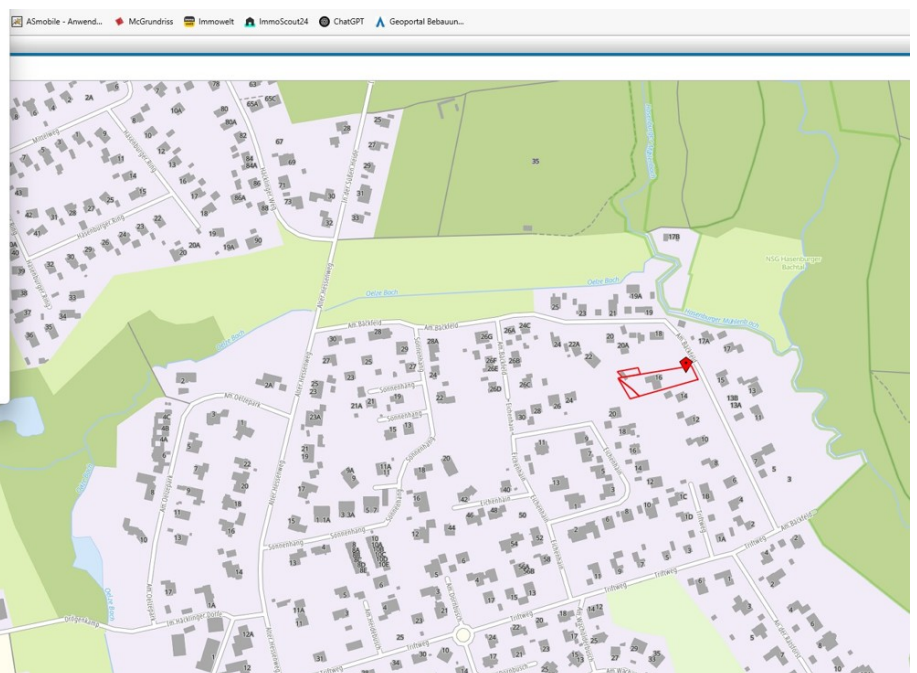


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

### Informationen

Es sind keine Informationen vorhanden.



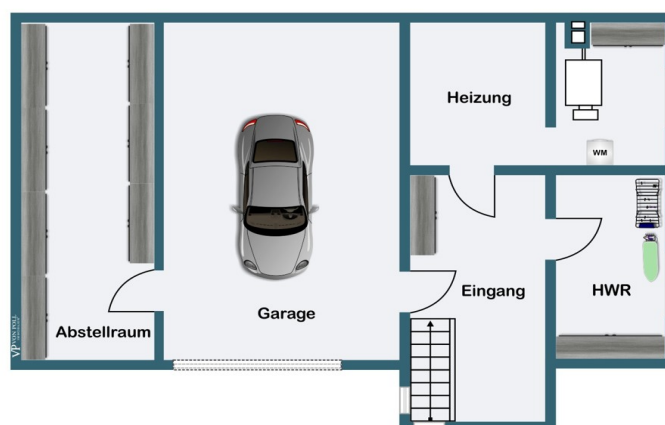


Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Grundrisse



Erdgeschoss



**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: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Ein erster Eindruck

Dieser besondere Architekten-Bungalow beeindruckt mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> auf einem idyllischen Grundstück von ca. 1.685 m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand. Die massive Bauweise aus dem Baujahr 1974 verbindet architektonische Raffinesse mit zeitlosem Wohnkomfort. Zwar ist das Haus etwas in die Jahre gekommen, doch bietet es enormes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung. Der elegante Splitlevel-Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Panoramafenstern schafft ein einzigartiges Ambiente. Mit 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer & 1 Arbeitszimmer, bietet das Haus Raum für individuelle Gestaltung. Ein Wannenbad und ein Duschbad sorgen für zusätzlichen Komfort. Bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung und eine gut ausgestattete Einbauküche runden das Raumangebot ab. Der eingewachsene Garten mit einer Gartenlaube, einer überdachten Terrasse und Freisitz lädt zum Entspannen ein. Ein Teilkeller mit angrenzender Garage ermöglicht zusätzlichen Stauraum. Ein charaktvolles Zuhause in einer ruhigen und begehrten Lage, das Natur und Privatsphäre vereint. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Ausstattung und Details

- Architekten-Bungalow mit ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigentumsgrundstück von ca. 1.685 m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand
- Massive Bauweise, Baujahr 1974
- 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Arbeitszimmer
- Großzügiger Splitlevel-Wohn- und Essbereich mit Panoramafenster
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- neuwertige Heizungsanlage
- Wannenbad und Duschbad
- Küche mit Einbauküche
- Teilkeller mit angrenzender Garage
- Terrasse und überdachter Freisitz
- Gartenlaube mit Holzunterstand
- Eingewachsener, idyllischer Garten
- Kleiner Gartenteich

Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Alles zum Standort

Häcklingen, ein begehrter Stadtteil im Süden von Lüneburg, bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Umgeben von Feldern und Wäldern, eignet sich die Umgebung ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Die ruhige Wohnlage ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt. Gleichzeitig erreichen Sie die historische Lüneburger Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad. Häcklingen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Der Stadtteil ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass auch Pendler von der schnellen Erreichbarkeit der A39 und den regelmäßigen Busverbindungen profitieren. Hier finden Sie ein idyllisches Wohnumfeld, ohne auf die Vorzüge einer städtischen Lage verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 24105019 - 21335 Lüneburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 244.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24105019 - 21335 Lüneburg

## 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)