

Lüneburg / Ebensberg

Charmantes Reihemittelhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24105012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,07 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 244 m²

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

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

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24105012	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112,07 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	128.73 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebersberg

Die Immobilie



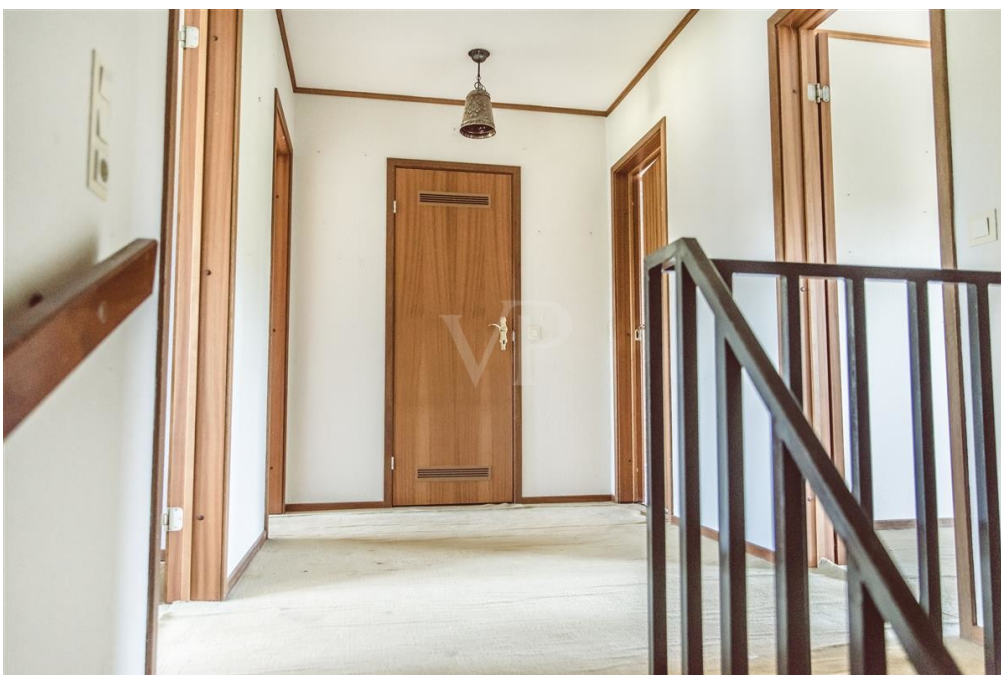
Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

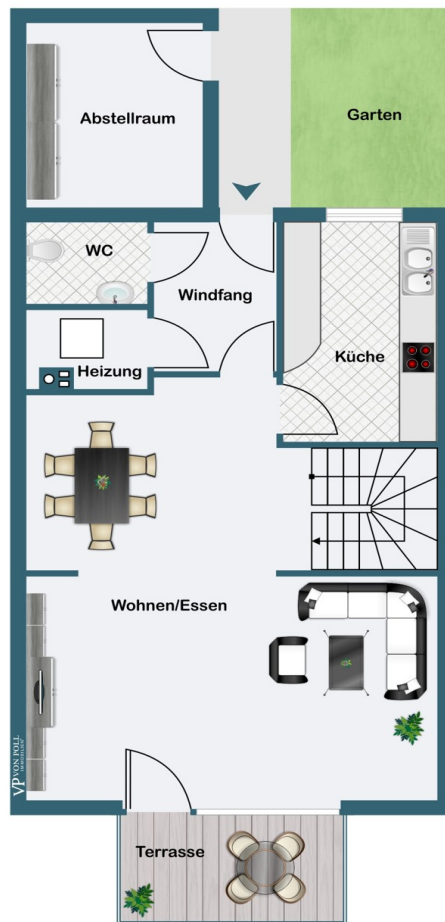
VP VON POLL
IMMOBILIEN®

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.

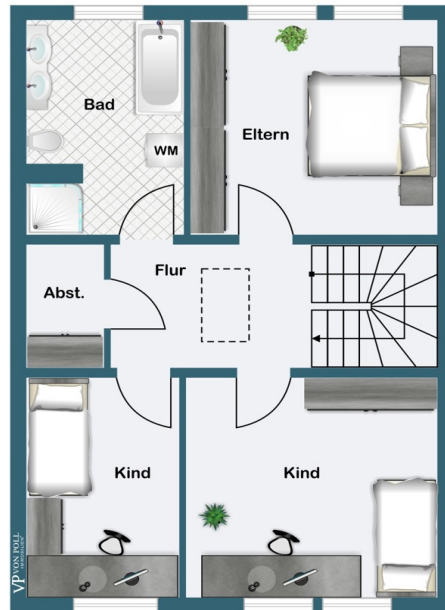
www.von-poll.com

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet Ihnen auf ca. 112 m² Wohnfläche eine ideale Wohnatmosphäre für Familien und Paare. Das Haus befindet sich auf einem ca. 244 m² großen Eigentumsgrundstück und besticht durch seine ruhige Wohnlage und solide, massive Bauweise. Raumaufteilung und Ausstattung: Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht hereinlässt. Die gemütliche Einbauküche ist praktisch angeordnet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Genießen. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das voll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist ebenfalls großzügig geschnitten. Ein kleiner Abstellraum im Flur bietet Platz für die alltäglichen Dinge. Der große Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum oder kann nach Wunsch ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Außenbereich und Extras: Der kleine Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und zu geselligen Abenden im Freien ein. Ein praktischer Außenabstellraum im Eingangsbereich bietet Platz für Gartengeräte und andere Utensilien. Das Haus ist mit Außenrollläden ausgestattet, die für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgen. Für Ihr Fahrzeug steht eine separate Garage mit einem Stellplatz zur Verfügung, die sich in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet.

Modernisierungsbedarf: Die Immobilie ist modernisierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Anpassung an Ihre Bedürfnisse. Lage: Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Schulen und Kindergärten, sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Erholungsgebieten machen diese Lage besonders attraktiv. Erleben Sie ein Zuhause, das Ihnen Ruhe, Komfort und viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Nutzen Sie die Chance, dieses gemütliche Reihenmittelhaus ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus mit ca. 112 m² Wohnfläche
- Eigentumsgrundstück ca. 244 m²
- Massive Bauweise
- Großes Wohn- und Esszimmer
- Einbauküche
- Vollbad
- Gäste-WC
- Kleiner Abstellraum im Flur
- Großer Spitzboden mit Ausbaupotenzial
- Kleiner Garten mit Terrasse
- Außenabstellraum
- Außenrollläden
- Separate Garage mit Stellplatz
- Ruhige Wohnlage
- Modernisierungsbedürftig
- Gutes Potenzial zur individuellen Gestaltung

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Alles zum Standort

Ebensberg ist ein idyllischer und begehrter Stadtteil von Lüneburg, der durch seine ruhige und naturnahe Umgebung besticht. Der Stadtteil liegt im östlichen Teil von Lüneburg und bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ländlichem Charme. Die malerische Landschaft und die zahlreichen Grünflächen machen Ebensberg zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Familien, die Erholung vom hektischen Stadtleben suchen. Ebensberg zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Die Innenstadt von Lüneburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Anbindung an die B4 und die Nähe zur A39 ermöglichen zudem eine schnelle Verbindung nach Hamburg und in die umliegenden Regionen. Ein gut ausgebautes Netz an Radwegen macht es einfach, sich auch ohne Auto fortzubewegen. Die nahegelegene Infrastruktur ist hervorragend. Dort befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die den täglichen Bedarf decken. Verschiedene Kindergärten und Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht. Freizeitmöglichkeiten kommen in Ebensberg nicht zu kurz. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten. Darüber hinaus bieten verschiedene Sportvereine weitere vielfältige Angebote für Sportbegeisterte. Zudem sind zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen und Kinos in der nahegelegenen Lüneburger Innenstadt vorhanden. Zusammengefasst bietet Ebensberg eine hohe Lebensqualität in einer harmonischen und grünen Umgebung. Hier genießen die Bewohner sowohl die Nähe zur Natur als auch die Vorzüge einer gut angebundenen und lebendigen Stadt.

Objektnummer: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 128.73 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24105012 - 21337 Lüneburg / Ebensberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com