

Wittorf

# Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Wohlfühlatmosphäre mit liebevoll gepflegtem Garten

Objektnummer: 24105017



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

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

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

Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105017
Wohnfläche	ca. 92,13 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

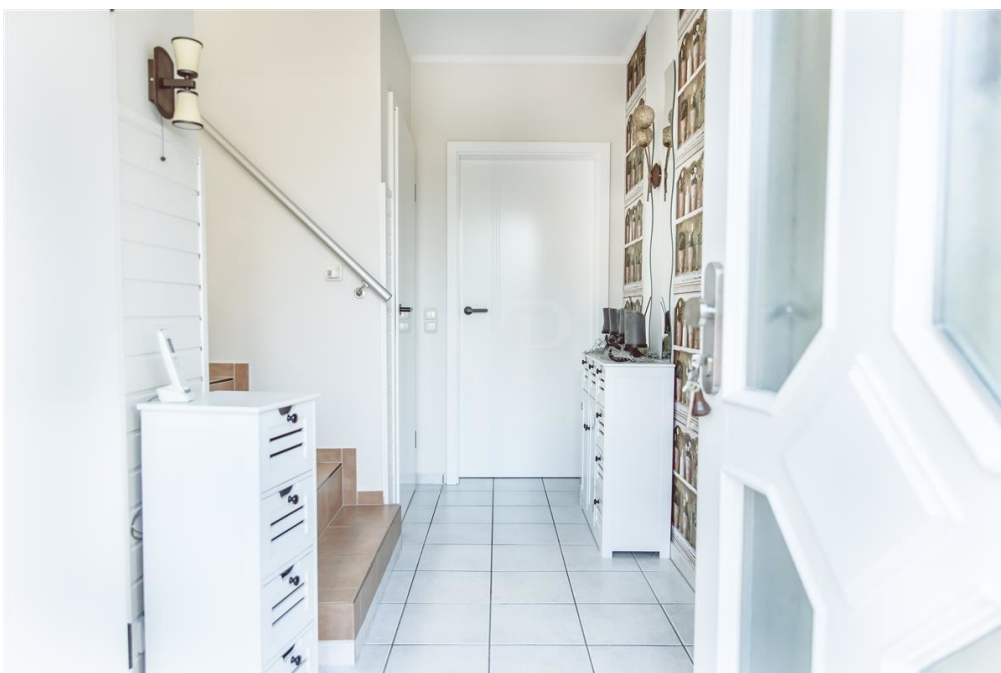
Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

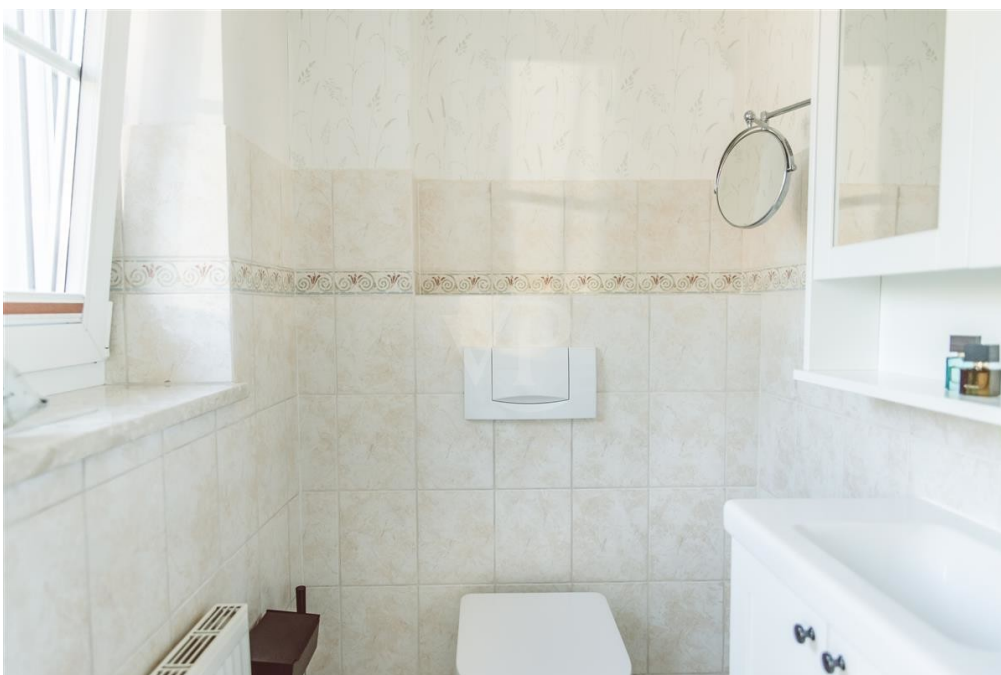
Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## 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: 24105017 - 21357 Wittorf

## Grundrisse





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: 24105017 - 21357 Wittorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschön gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für die ganze Familie. Das Haus liegt auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>, welches mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Highlights sind die gemütlichen verschiedenen Terrassenbereiche, die zum Verweilen einladen, sowie der idyllische Garten mit einem Teich und Koikarpfen. Das 1999 massiv erbaute Haus verfügt über 4 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer. Die moderne Einbauküche, das Vollbad und ein separates Gäste-WC sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Der ausgebauter Spitzboden, der über eine Einschubtreppe erreichbar ist, bietet zusätzlichen Raum für kreative Nutzungsmöglichkeiten. Weitere Vorteile dieser Immobilie sind die Außenrollläden im Erdgeschoss, eine neue Gasbrennwerttherme (2023), der Glasfaseranschluss sowie ein Doppelcarport mit Abstellraum, der aktuell als Werkstatt genutzt wird. Ein Gartenhaus und ein automatisches Gartenbewässerungssystem runden das Angebot ab. Ein Zuhause zum Wohlfühlen – modernisiert, gut gepflegt und mit viel Charme. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Ausstattung und Details

- Ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 800 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück
- Liebevoll angelegter Garten mit Teich und Koikarpfen
- Verschiedene Terrassenbereiche zum Verweilen
- 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer
- Baujahr 1999
- Gepflegt und modernisiert
- Einbauküche
- Vollbad und Gäste-WC
- Ausgebauter Spitzboden über Einschubtreppe erreichbar
- Neue Gasbrennwerttherme von 2023
- Außenrollläden im Erdgeschoss
- Glasfaseranschluss
- Doppelcarport mit Abstellraum als Werkstatt genutzt
- Gartenhaus
- Gartenbewässerungssystem

**Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf**

## Alles zum Standort

Wittorf liegt in unmittelbarer Nähe zu Lüneburg und besticht durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage. Der charmante Ort bietet eine entspannte Atmosphäre, die besonders Familien und Naturliebhaber schätzen. Die Nähe zu Lüneburg ermöglicht es, in kurzer Zeit die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen der Stadt zu erreichen. Die Infrastruktur des nahegelegenen Bardowick bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen. Dank der guten Anbindung an die B4 sowie die Autobahn A39 ist Wittorf auch für Pendler eine attraktive Wahl, die eine ruhige Wohnumgebung und die Nähe zu Hamburg und Lüneburg kombinieren möchten.

Objektnummer: 24105017 - 21357 Wittorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.09 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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: 24105017 - 21357 Wittorf

## 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)