

Lüneburg

# Reihenhaus in Lüneburg/Rettmer – beliebte Lage mit Ausbaupotenzial!

Objektnummer: 24105029



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 178 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

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

Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105029
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	95.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

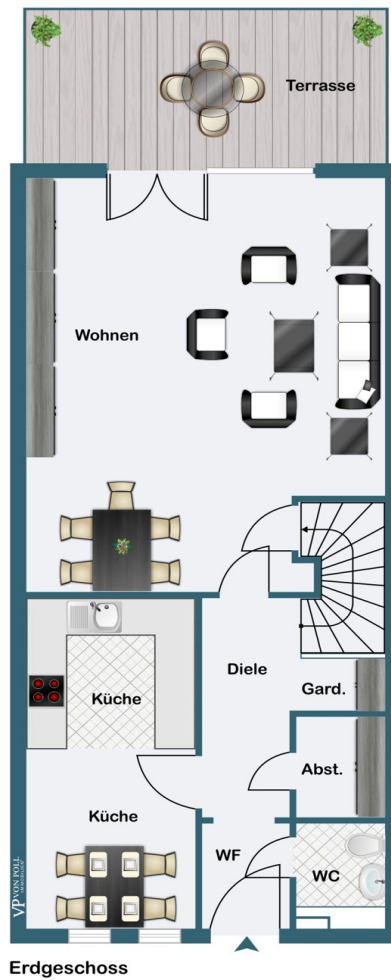


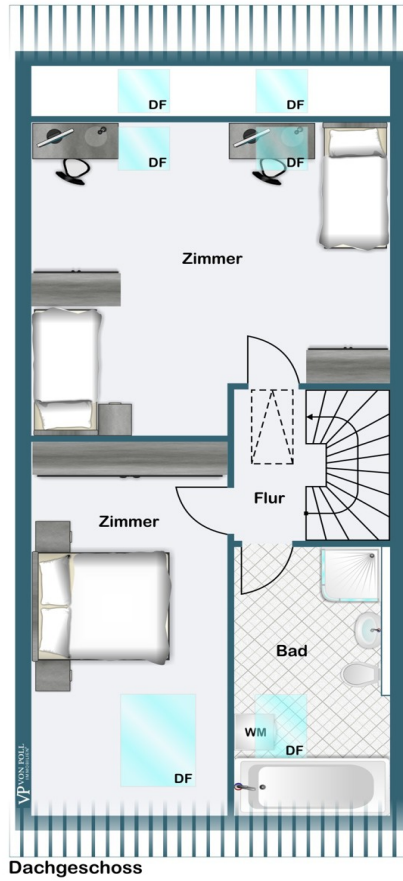
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

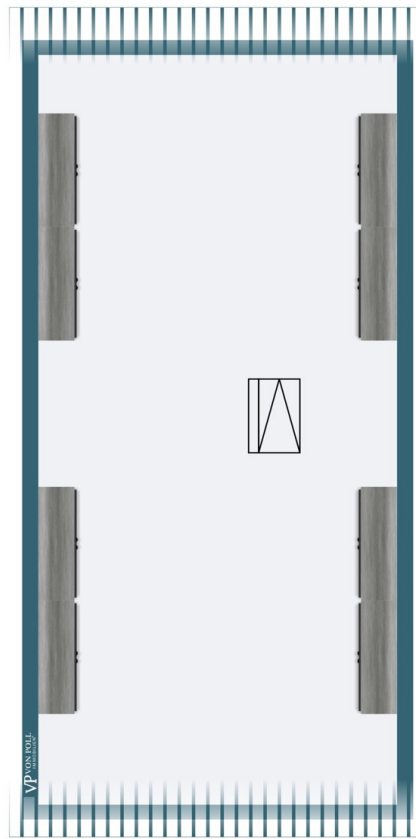
Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Grundrisse





Dachgeschoss



Spitzboden

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: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Ein erster Eindruck

Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Lüneburg – Rettmer Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1998 steht auf einem ca. 178 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung über drei Etagen sowie einem charmanten Außenbereich. Es stellt ausreichend Raum und Komfort für Familien, Paare oder Einzelpersonen zur Verfügung, die ein einladendes Zuhause in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohngegend suchen. Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Die Küche, direkt vom Flur aus zugänglich, überzeugt mit modernisierten Elektrogeräten und einer durchdachten Gestaltung, die großzügige Arbeitsflächen bietet. Zusätzlich stehen ein Gäste-WC und ein Abstellraum zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer, die sich ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Eines der beiden Zimmer bietet aufgrund seiner Größe die Möglichkeit, es in zwei separate Kinderzimmer zu unterteilen. Dieses flexible Raumkonzept wurde bereits in den benachbarten Häusern erfolgreich realisiert. Das Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Fenster überzeugt zudem durch großzügige Platzverhältnisse und eine angenehme Helligkeit. Der Spitzboden ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Stauraum. Aktuell nicht ausgebaut, lässt er Raum für Ihre individuellen Gestaltungspläne. Der Außenbereich mit dem praktischen Gartenhaus und einer einladenden Terrasse bietet Raum zur Erholung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum und kann flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden, ob als Hobbyraum oder zur Aufbewahrung von Gartengeräten. Ein weiterer Vorteil ist das praktische Fahrradhaus vor dem Eingang, welches optimalen Stauraum für Fahrräder oder Hobbyzubehör bietet – eine durchdachte Ergänzung, die für mehr Ordnung und Komfort sorgt. Zusätzlich gehört auch für Ihr Auto ein geschützter Carport-Stellplatz direkt neben der Wohnanlage zum Objekt mit dazu. Das Haus ist mit einer Kombination aus Laminat und Teppichboden ausgestattet, die eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre schaffen. Während der Laminatboden top erhalten ist, sollte der Teppichboden erneuert werden, um den Gesamteindruck und die Gemütlichkeit zu optimieren. Die Heizungsanlage wurde im November 2023 erneuert und sorgt für zeitgemäßen Komfort sowie Energieeffizienz. Für eine zeitnahe Übernahme des Objektes sind die Räumlichkeiten inzwischen leerstehend. Dieses Haus vereint Gemütlichkeit, Funktionalität und praktische Extras in einer beliebten Lage Lüneburgs. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Ausstattung und Details

### Küche:

- Einbauküche mit modernem Herd und Backofen (2022)
- Geschirrspüler erneuert

### Grundstück:

- Eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- Garten mit Terrasse und Gartenhaus
- Fahrradhaus vor dem Haus bietet sicheren Stauraum

### Ausstattung:

- Neue Heizungsanlage (November 2023)
- Kunststoff-Isolierfenster
- Teppichböden vorhanden (Erneuerung empfohlen)
- Laminatböden

### Parkmöglichkeiten:

- 1 Carport-Stellplatz neben der Wohnanlage

### Besondere Merkmale:

- Ruhige Wohnlage in Lüneburg – Rettmer
- Helle und praktische Raumaufteilung
- Ausbaufähiger Spitzboden mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Alles zum Standort

Lagebeschreibung: Lüneburg-Rettmer – Familienfreundlich und bestens versorgt Der Stadtteil Rettmer in Lüneburg bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten und die schnelle Anbindung an die Lüneburger Innenstadt machen Rettmer besonders attraktiv für Familien. Das Bonhoeffer-Haus bildet das soziale und kulturelle Herz des Stadtteils. Als Begegnungsstätte und Beratungszentrum bietet es zahlreiche Angebote für alle Altersgruppen und fördert aktiv den Austausch zwischen Generationen. Kulturelle Akzente setzt auch der Musikgarten, eine renommierte Musikschule, die Kindern und Erwachsenen gleichermaßen Raum zur musikalischen Entfaltung bietet. Für den täglichen Bedarf sorgt das nahegelegene Gabers Center, das von einer Apotheke über Bäckereien bis hin zu Lebensmittelgeschäften alles bietet. Hier finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, bequem und schnell erreichbar. Mit seiner charmanten Umgebung, der lebendigen Gemeinschaft und der hervorragenden Infrastruktur bietet Rettmer ein Wohnumfeld, das Lebensqualität großschreibt.

Objektnummer: 24105029 - 21335 Lüneburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 95.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24105029 - 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)