

Lüneburg – Häcklingen

# Doppelhaushälfte in Splitlevel-Bauweise mit Potenzial: Gestalten Sie Ihr Traumhaus in bester Lage!

Objektnummer: 24105010



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

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 519 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

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

Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105010
Wohnfläche	ca. 107,67 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

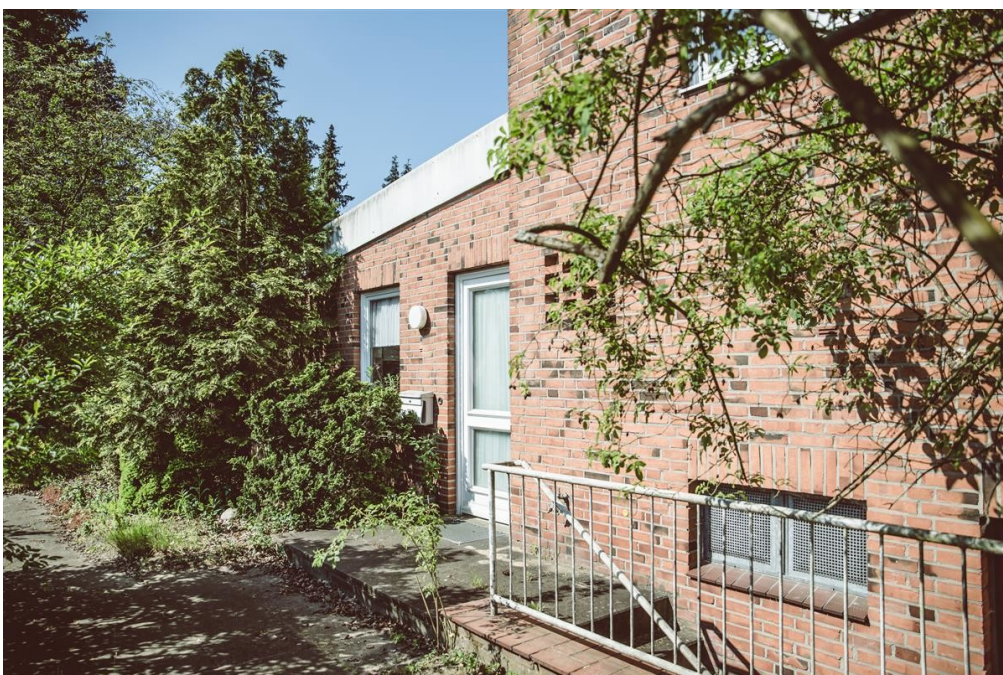
Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	156.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.11.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

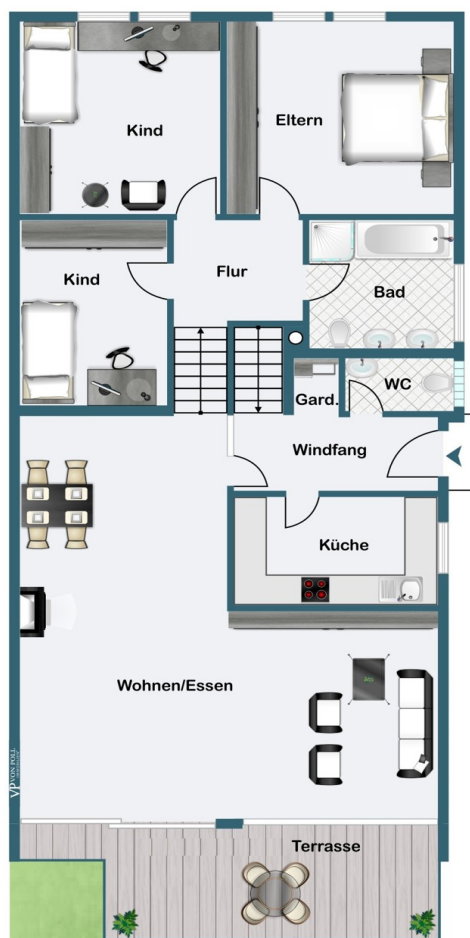
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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.

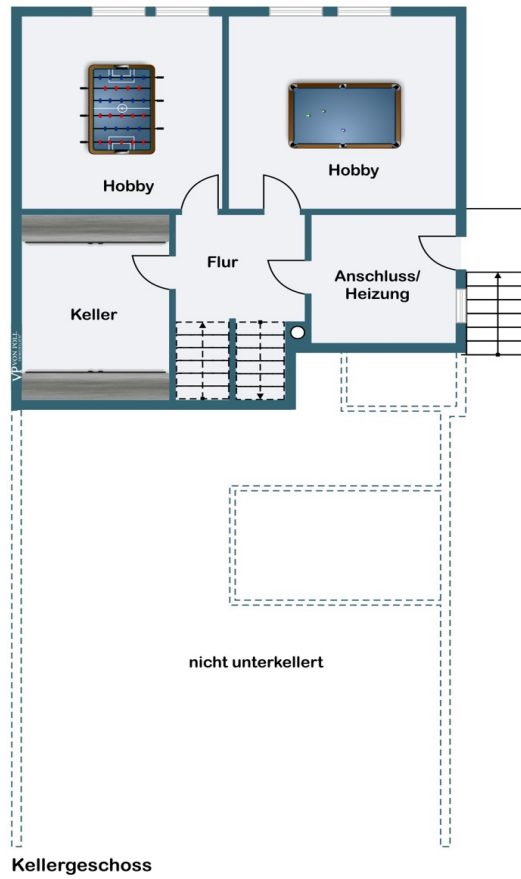
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Grundrisse



Erdgeschoss



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: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumprojekt! Diese charmante Doppelhaushälfte in Splitlevel-Bauweise bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, Ihre kreativen Wohnideen in die Tat umzusetzen und ein individuelles Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die großzügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen verleiht dieser Immobilie einen besonderen Charakter und eröffnet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Mit ausreichend Platz für eine moderne und komfortable Wohnlösung können Sie hier Ihre persönlichen Wünsche verwirklichen. Highlights der Immobilie: - **\*\*Einzigartige Splitlevel-Bauweise\*\***: Die versetzten Wohnebenen schaffen eine interessante und offene Raumstruktur. - **\*\*Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten\*\***: Nutzen Sie das Potenzial dieser Immobilie, um Ihre Wohnträume zu realisieren. - **\*\*Lichtdurchflutete Räume\*\***: Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. - **\*\*Ruhige Lage\*\***: Genießen Sie die Vorzüge einer verkehrsarmen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr und einer familienfreundlichen Nachbarschaft. - **\*\*Gartenbereich\*\***: Ein privater Garten bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und kreative Gartenideen. Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Handwerker und kreative Köpfe, die Freude daran haben, ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und schaffen Sie sich Ihr individuelles Zuhause in bester Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten inspirieren!

Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Ausstattung und Details

- Einzigartige Splitlevel-Bauweise: Versetzte Wohnebenen schaffen eine interessante und offene Raumstruktur.
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Nutzen Sie das Potenzial dieser Immobilie, um Ihre Wohnträume zu realisieren.
- Lichtdurchflutete Räume: Große Fensterfronten im Wohnzimmer sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Ruhige Lage: Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft.
- Privater Garten: Platz für entspannte Stunden im Freien und kreative Gartenideen.
- Möglichkeit im Kellergeschoss, zwei Zimmer (12,73 m<sup>2</sup> und 15,17 m<sup>2</sup>) mit großen Fenstern und Standard-Deckenhöhe als Gäste- oder Arbeitszimmer zu nutzen (diese sind nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt).
- Kamin im Wohnzimmer: Für gemütliche Abende.
- Vollbad (mit Badewanne und Dusche) und zusätzliches Gäste-WC: Komfort für Ihre Familie und Gäste.
- Einbauküche: Bereits vorhanden, für Ihren Kochkomfort.
- Separate Garage mit Stellplatz davor (auf zusätzlichem Grundstück, Fläche ca. 34 m<sup>2</sup>): Sicheres Parken und zusätzlicher Stauraum.

Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Alles zum Standort

Häcklingen, ein idyllischer Ortsteil der Hansestadt Lüneburg, bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur. Diese charmante Doppelhaushälfte liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Lüneburgs und besticht durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung. **\*\*Attraktive Lage:\*\*** Häcklingen liegt nur wenige Kilometer südwestlich des Lüneburger Stadtzentrums und ist durch eine hervorragende Verkehrsanbindung schnell und bequem zu erreichen. Die Nähe zur B4 und zur A39 ermöglicht eine zügige Anbindung an Hamburg und andere umliegende Städte, was den Ortsteil auch für Pendler attraktiv macht. **\*\*Naturnahe Umgebung:\*\*** Der Ortsteil ist von viel Grün umgeben und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Die umliegenden Wälder und Felder laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch der nahegelegene Tiergarten Lüneburg ist ein beliebtes Ziel für Naturfreunde und Familien. **\*\*Familienfreundliche Infrastruktur:\*\*** Häcklingen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag erleichtert. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und machen den Ortsteil besonders attraktiv für Familien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar. **\*\*Kulturelle und historische Highlights:\*\*** Die historische Altstadt von Lüneburg mit ihren malerischen Gassen, dem Rathaus und dem Stintmarkt ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet eine Vielzahl von kulturellen und gastronomischen Angeboten. Ob Theaterbesuch, Shoppingtour oder ein gemütlicher Cafésbesuch – in Lüneburg ist für jeden etwas dabei. **\*\*Öffentliche Verkehrsanbindung:\*\*** Häcklingen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Regelmäßige Busverbindungen sorgen dafür, dass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Zielen gelangen. Diese Lage vereint die Vorzüge eines naturnahen Wohnens mit der Nähe zu einer lebendigen und historischen Stadt. Die ruhige und grüne Umgebung von Häcklingen bietet hohe Lebensqualität und macht diese Doppelhaushälfte zu einem idealen Zuhause für Familien und Naturfreunde. Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese attraktive Lage bietet!



Objektnummer: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24105010 - 21335 Lüneburg – Häcklingen

## 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)