

Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

# Flexibel Nutzbares Reihenendhaus: Komplett saniert mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit

Property ID: 24105011



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

**PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113,46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 300 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## At a glance

Property ID	24105011
Living Space	ca. 113,46 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1960
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

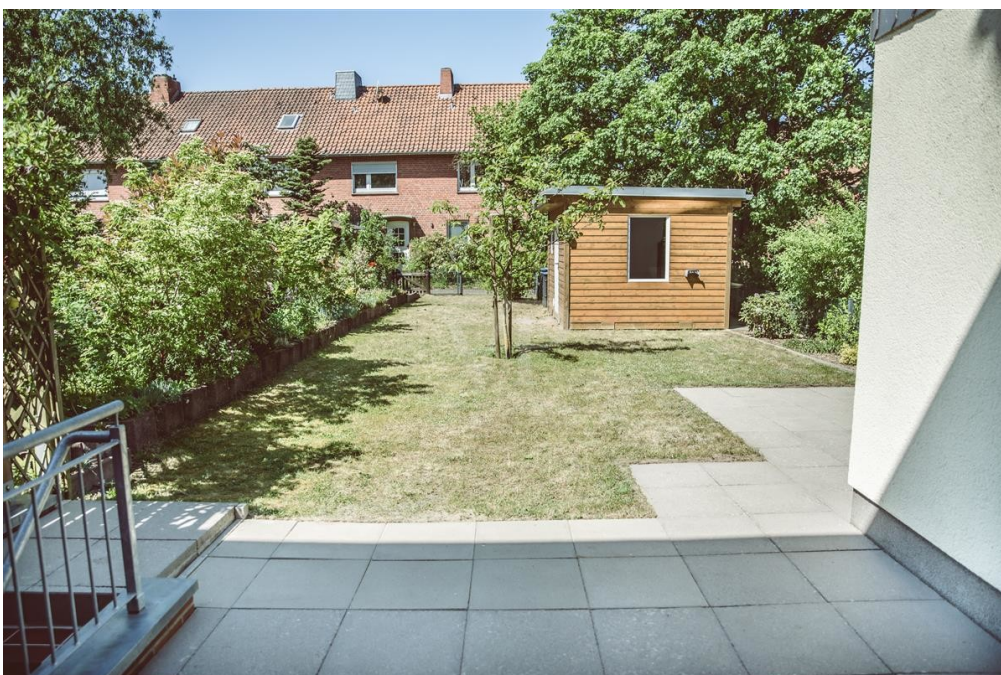
## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	71.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.04.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		



Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

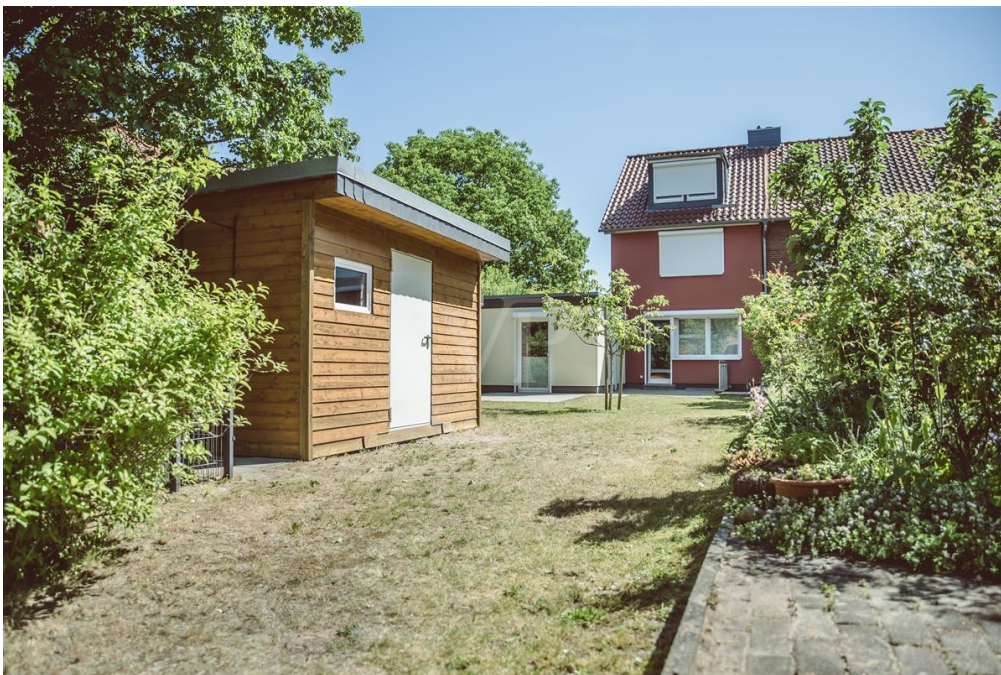
## The property





Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## The property



Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## The property



Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## The property





Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## The property



Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## The property



Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## The property

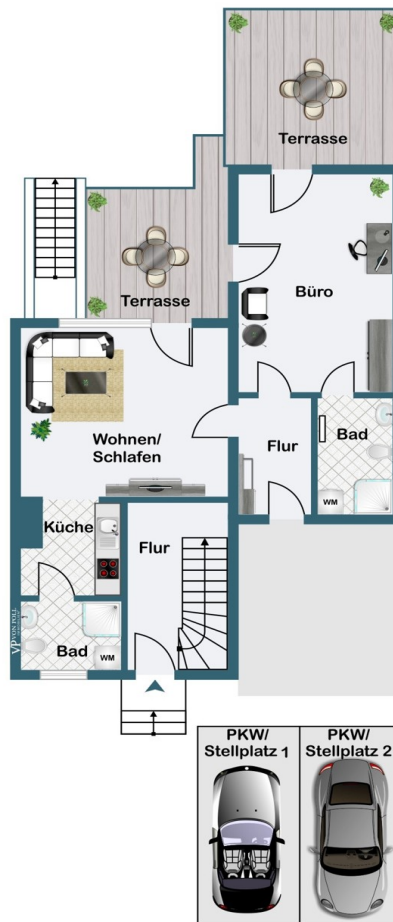




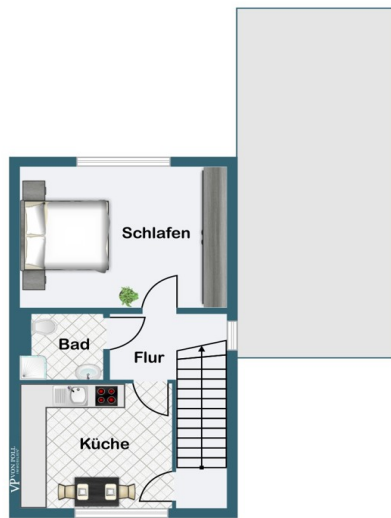


Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Floor plans

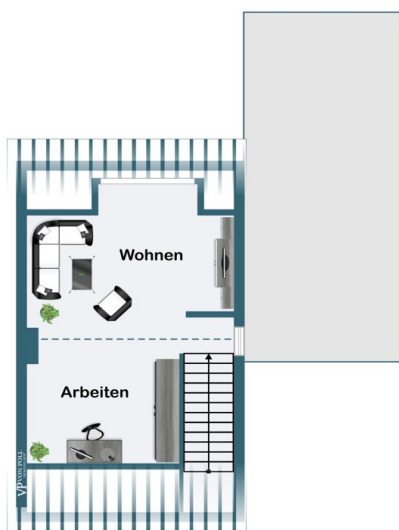


Erdgeschoss

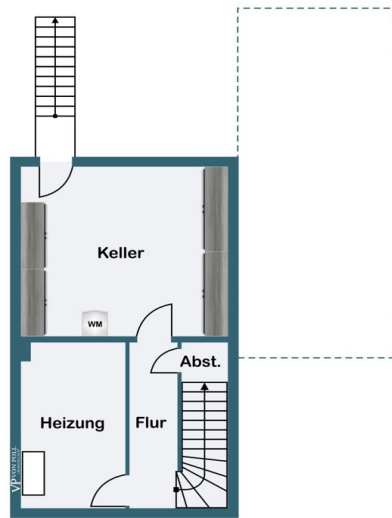


Obergeschoss





Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## A first impression

**\*\*Flexibel Nutzbares Reihenendhaus: Saniert mit Zwei Wohneinheiten und Büroeinheit – Derzeit Vermietet\*\*** Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieses modernisierten Reihenendhauses, das sich sowohl als Kapitalanlage als auch für die flexible Eigennutzung eignet. Das 2011/2012 komplett kernsanierte Haus bietet Ihnen eine attraktive Kombination aus Wohn- und Arbeitsfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit. **\*\*Objektdetails:\*\*** - **\*\*Wohn- und Bürofläche:\*\*** Die Gesamtfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. - **\*\*Grundstück:\*\*** Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen gepflegten Garten mit Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>), das zusätzlichen Stauraum oder einen gemütlichen Rückzugsort bietet. - **\*\*Nutzung:\*\*** Derzeit ist das Haus vermietet, jedoch können eine der Wohnungen und die Büroeinheit mieterfrei übernommen werden, was Ihnen Flexibilität bei der Nutzung oder Neuvermietung ermöglicht. - **\*\*Sanierung:\*\*** Im Jahr 2011/2012 wurde das Haus komplett kernsaniert, sodass es in einem modernen und gepflegten Zustand ist. - **\*\*Stellplätze:\*\*** Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. - **\*\*Keller:\*\*** Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. **\*\*Flexible Nutzungsmöglichkeiten:\*\*** Dieses Reihenendhaus ist ideal für verschiedene Nutzungsszenarien: - **\*\*Eigennutzung und Vermietung:\*\*** Nutzen Sie eine Wohneinheit selbst und vermieten Sie die andere Einheit und das Büro. - **\*\*Zusammenlegung:\*\*** Die Wohneinheiten und das Büro können bei Bedarf zusammengelegt oder vergrößert werden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. - **\*\*Kapitalanlage:\*\*** Profitieren Sie von der aktuellen Vermietungssituation und den langfristigen Mieteinnahmen. **\*\*Lage:\*\*** Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage, die dennoch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. **\*\*Fazit:\*\*** Dieses sanierte Reihenendhaus bietet eine seltene Gelegenheit für flexible Nutzung und solide Investition. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – die Kombination aus modernen Wohneinheiten und einer praktischen Büroeinheit, die auf einem großzügigen Grundstück gelegen sind, machen dieses Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen!



Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Details of amenities

- Flexibel nutzbares Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten und Büroeinheit
- Möglichkeit zur Übernahme einer Wohnung und des Büros mieterfrei
- Komplett kernsaniert in den Jahren 2011/2012
- Gesamtwohn- und Bürofläche von ca. 113 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit ca. 300 m<sup>2</sup> inklusive Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>) und Keller
- Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten
- Ideale Lage in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Vermietung oder Zusammenlegung

Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## All about the location

Willkommen in Lüne-Moorfeld, einem beliebten Stadtteil im Nordosten der Salz- und Hansestadt Lüneburg. Lagevorteile: Ruhige Wohnlage in naturnaher Umgebung Gute Verkehrsanbindung an die Lüneburger Innenstadt Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten Umgeben von Parks und Erholungsgebieten für die Freizeitgestaltung Historischer Charme und gepflegte Straßenzüge Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe Schulen und Kindergärten leicht erreichbar Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel Kurze Wege zu Freizeiteinrichtungen und Restaurants Lebensqualität: Idyllische Umgebung für erholsame Spaziergänge und Radtouren Hohe Lebensqualität dank gelungener Kombination aus Stadt- und Naturleben

Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)