

Wittorf

Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Wohlfühlatmosphäre mit liebevoll gepflegtem Garten

Property ID: 24105017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92,13 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 800 m²

Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

- 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: 24105017 - 21357 Wittorf

At a glance

Property ID	24105017
Living Space	ca. 92,13 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	419.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	123.09 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.09.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

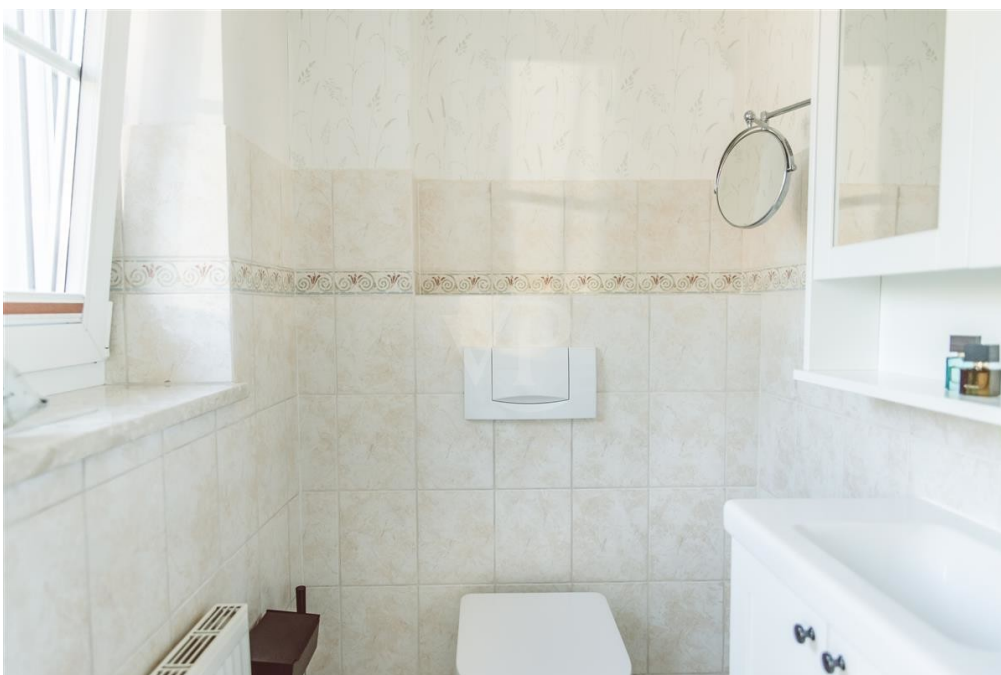
Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll real estate office storefront. The storefront is dark blue with white accents. There are two windows displaying property listings. A family consisting of a woman, a man, and a young child are standing outside, looking at a blue folder held by the woman. The woman is wearing a dark suit, the man is wearing a grey t-shirt and blue jeans, and the child is wearing a pink shirt and blue jeans.

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

Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

Floor plans





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: 24105017 - 21357 Wittorf

A first impression

Dieses wunderschön gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. 92 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für die ganze Familie. Das Haus liegt auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 800 m², 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.

Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

Details of amenities

- Ca. 92 m² Wohnfläche
- Ca. 800 m² 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

Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

All about the location

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.

Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.09 kWh/(m²*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.

Property ID: 24105017 - 21357 Wittorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com