

Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

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

CODE DU BIEN: 24105011



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,46 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 300 m²

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24105011
Surface habitable	ca. 113,46 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

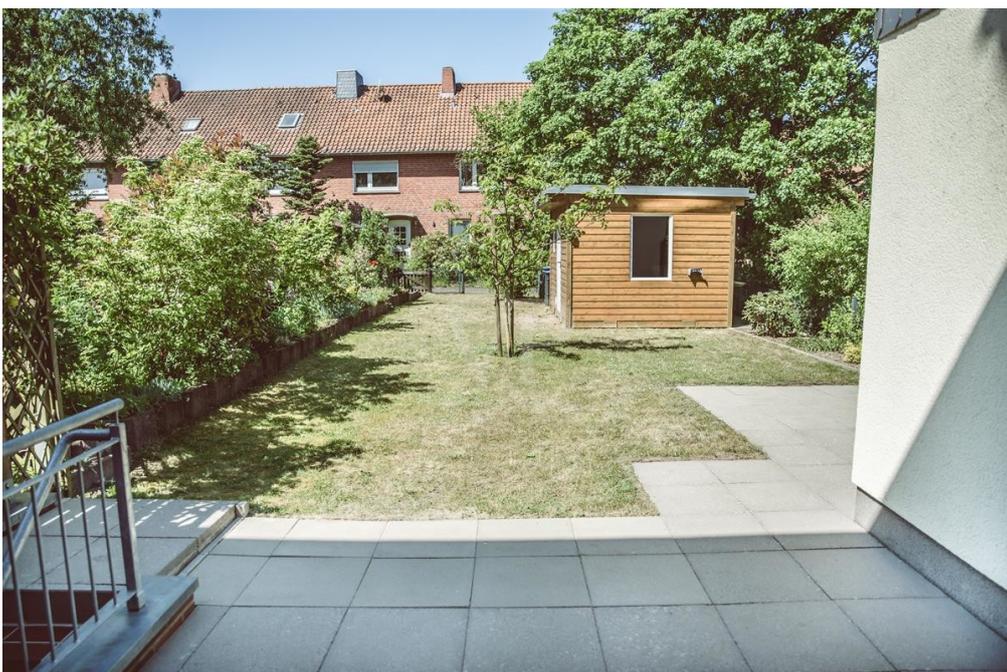
CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	71.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.04.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

La propriété



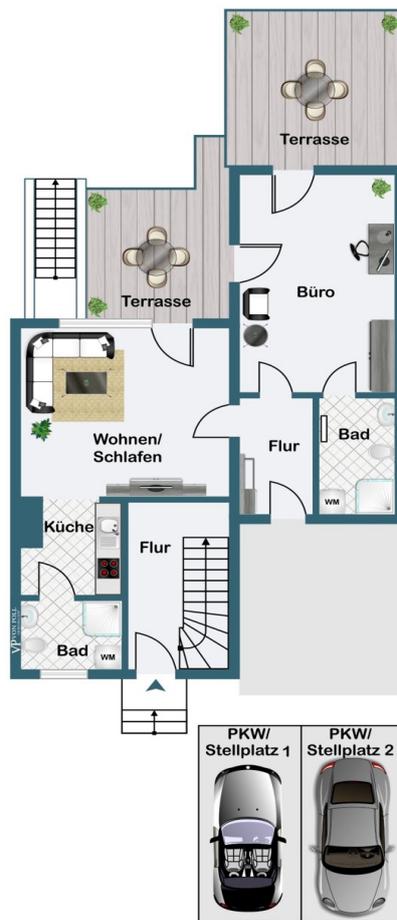
CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

La propriété

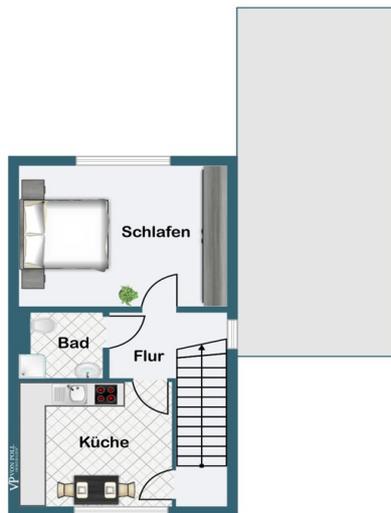


CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

Plans d'étage



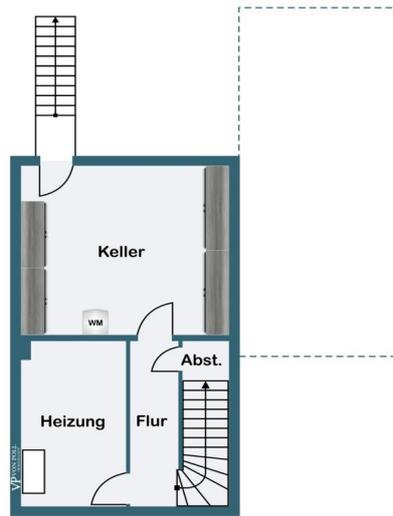
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

Une première 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 Gesamtläche von ca. 113 m² verteilt sich auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. - ****Grundstück:**** Das ca. 300 m² große Grundstück umfasst einen gepflegten Garten mit Gartenhaus (ca. 15 m²), 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!

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

Détails des commodités

- 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 m²
- Grundstück mit ca. 300 m² inklusive Gartenhaus (ca. 15 m²) und Keller
- Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten
- Ideale Lage in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Vermietung oder Zusammenlegung

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com