

Lüneburg / Oedeme

# Charmantes Friesenhaus - Ihr Traum vom stilvollen Wohnen im begehrten Lüneburger Stadtteil Oedeme

CODE DU BIEN: 24105016



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

PRIX D'ACHAT: 760.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 751 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

- 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: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24105016
Surface habitable	ca. 180,11 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2004
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	760.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

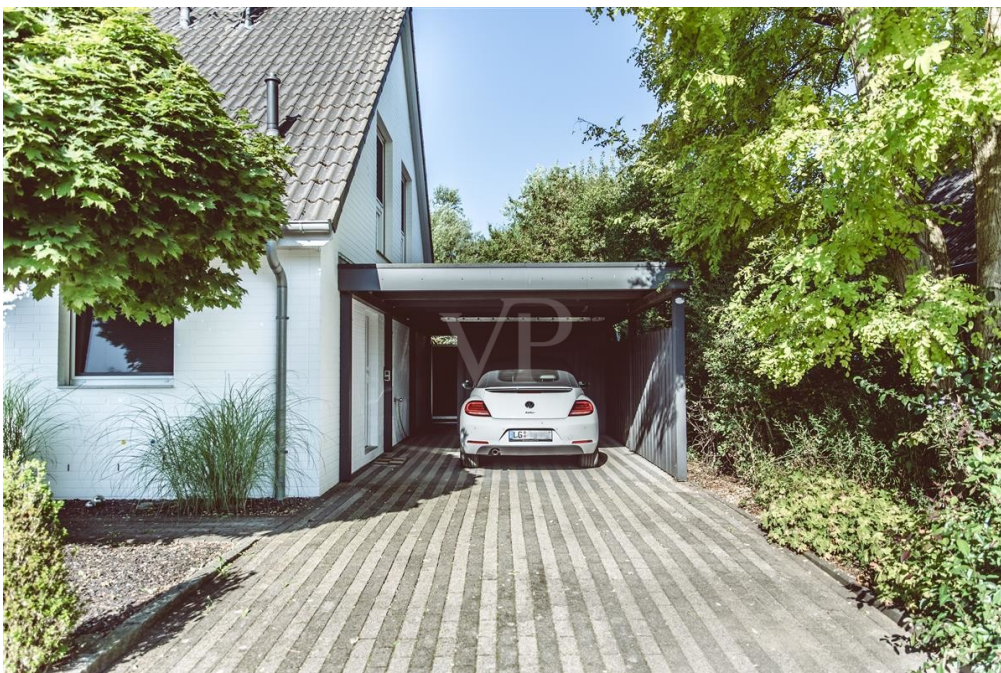
CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	92.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



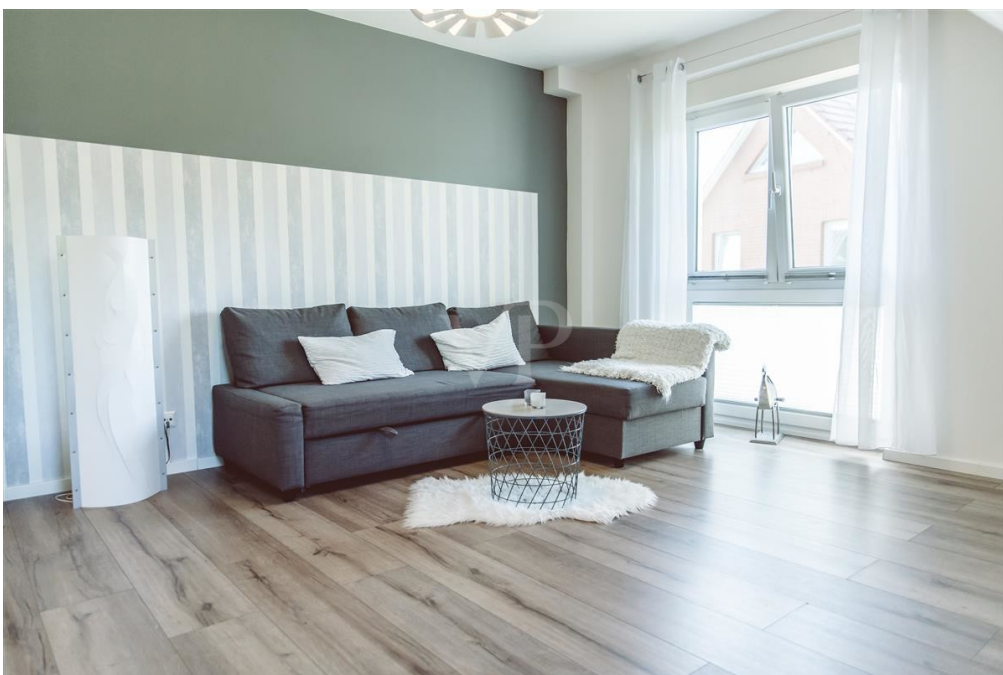
CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



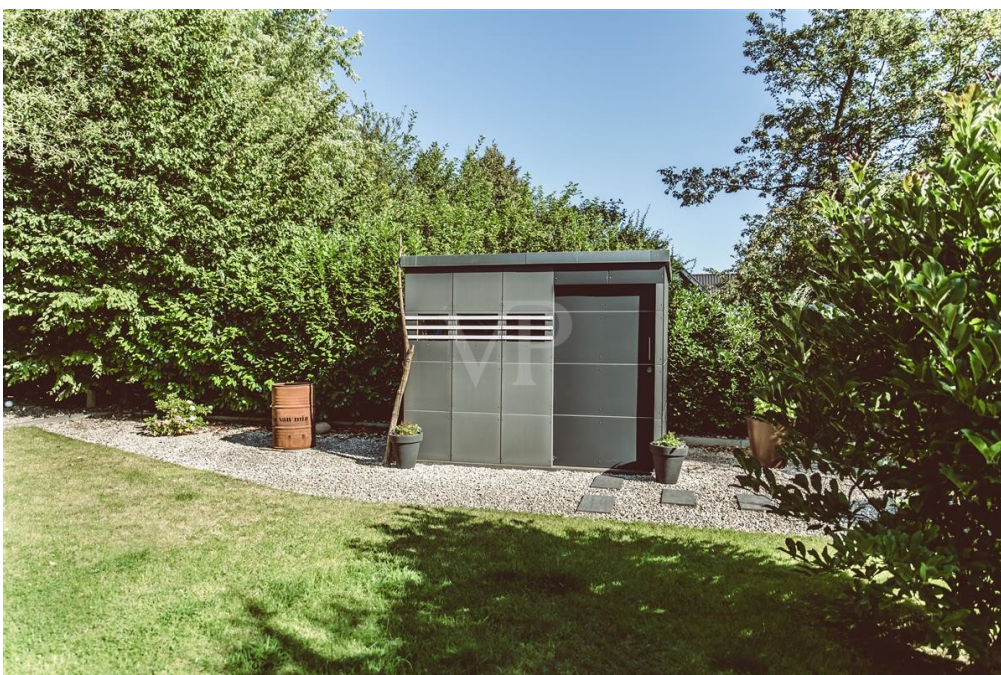
CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## La propriété



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.

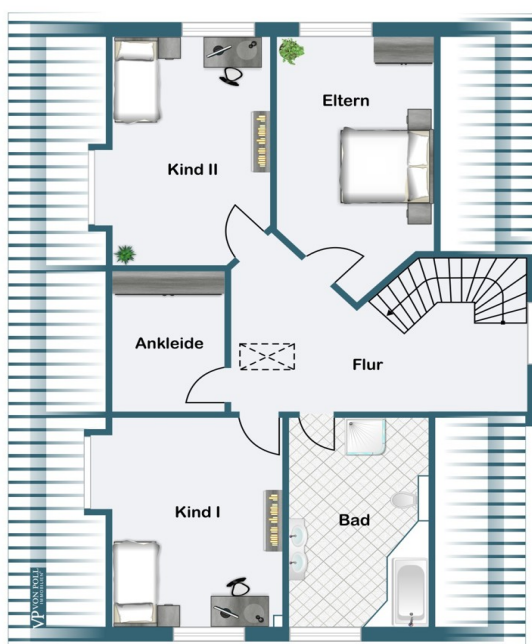
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Friesenhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einem ca. 751 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück besticht durch seine hochwertige Bauweise und den unverkennbaren Charme eines Friesenhauses. Erbaut im Jahr 2004, bietet das Haus fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie schaffen. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich mit Galerie heißt Sie stilvoll willkommen und führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster und einen gemütlichen Kaminofen ein besonderes Wohlfühlambiente mit direktem Blick in den Garten bietet. Die offene Wohnküche mit Kochinsel lädt Sie für kulinarische Abende und gesellige Stunden ein. Ein weiteres Highlight ist die überdachte Holzterrasse, ausgestattet mit einer Beschattungs- und Windschutzmarkise, die Ihnen zu jeder Jahreszeit einen geschützten Rückzugsort bietet. Der gepflegte, eingewachsene Garten, mit Bewässerungsanlage im Vorgarten, kann Ihr Lieblingssort zum Entspannen werden. Das Gartenhaus ermöglicht zusätzlichen Stauraum oder Platz für Ihre Hobbys. Weitere Ausstattungsmerkmale wie eine zusätzliche Fußbodenheizung in Teilbereichen des Hauses, Parkettboden, ein Ankleidezimmer, ein Vollbad und ein Duschbad sowie Außenrollläden sorgen für höchsten Wohnkomfort. Schutz und Sicherheit wird durch eine Alarmanlage und Videoüberwachung gewährleistet. Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport mit Abstellraum und einem zusätzlichen Stellplatz. Diese Immobilie verbindet Stil, Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau – eine Besichtigung lohnt sich!

CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Détails des commodités

- Friesenhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigentumsgrundstück mit ca. 751 m<sup>2</sup> Fläche
- Massive Bauweise, Baujahr 2004
- 5 Zimmer, davon 4 geräumige Schlafzimmer
- Großzügiger und heller Eingangsbereich mit Galerie
- Offene Wohnküche mit Kochinsel
- Zusätzliche Fußbodenheizung (Wohn-/Esszimmer, Küche & Bad)
- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Außenrollläden für zusätzlichen Komfort
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
- Überdachte Holzterrasse mit Beschattungs- und Windschutzmarkise
- Gepflegter, eingewachsener Garten
- Bewässerungsanlage im Vorgarten
- Modernes Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum
- Vollbad und Duschbad
- Ankleidezimmer
- Sat-TV und Kabelanschluss
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Carport mit Abstellraum und zusätzlichem Stellplatz

CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Oedeme gehört zu den begehrtesten Wohnlagen in Lüneburg und verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur lebendigen Innenstadt. Oedeme zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Umgebung aus, die von charmanten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und gepflegten Grünflächen geprägt ist. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien besonders attraktiv ist das Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die ebenfalls gut erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend durch nahegelegene Arztpraxen und das Städtische Klinikum Lüneburg gewährleistet. Die Anbindung an die Lüneburger Innenstadt ist optimal: In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Die gute Verkehrsanbindung über die B4 sowie die Nähe zur Autobahn A39 machen Oedeme auch für Pendler attraktiv, die nach Hamburg oder Hannover reisen. Erholungssuchende kommen in Oedeme ebenfalls auf ihre Kosten. Die umliegenden Felder, Wälder und Wiesen laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein. Auch Sportbegeisterte finden im nahegelegenen Sportpark, der über Tennisplätze, ein Schwimmbad und weitere Sporteinrichtungen verfügt, ideale Bedingungen. Oedeme umfasst damit die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität, was diesen Stadtteil so besonders macht.

CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

CODE DU BIEN: 24105016 - 21335 Lüneburg / Oedeme

## Contact

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

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)