

Lüneburg

Reihenhaus in Lüneburg/Rettmer – beliebte Lage mit Ausbaupotenzial!

CODE DU BIEN: 24105029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 178 m²

CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

- 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: 24105029 - 21335 Lüneburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24105029
Surface habitable	ca. 96 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
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, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	95.78 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



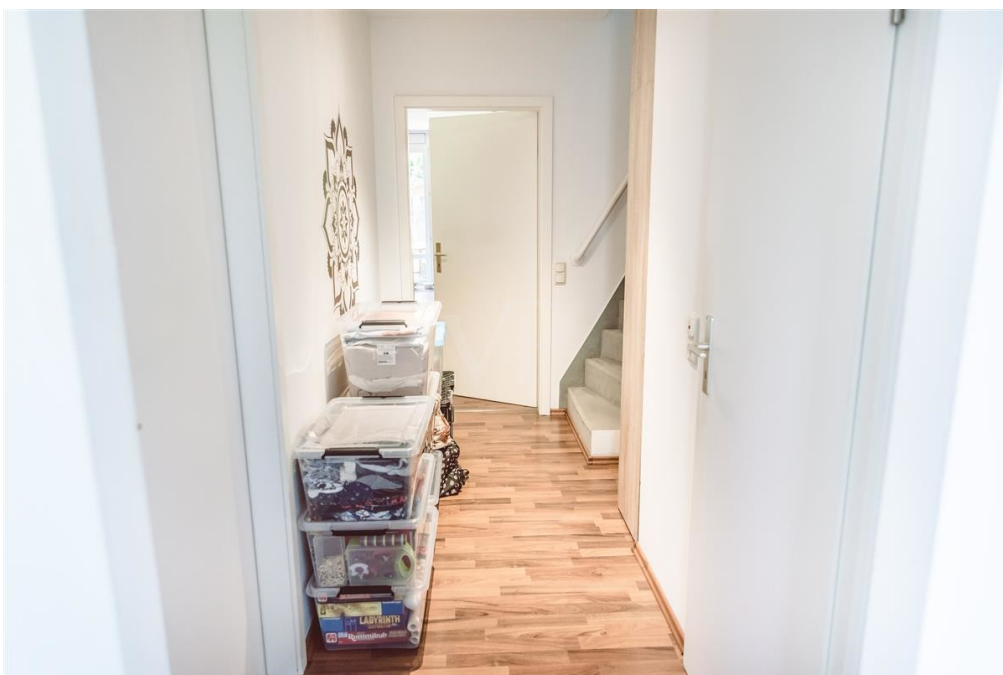
CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

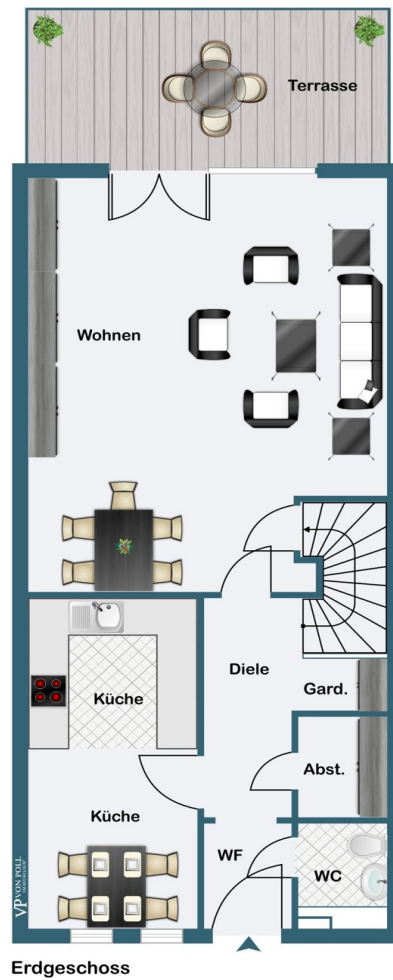


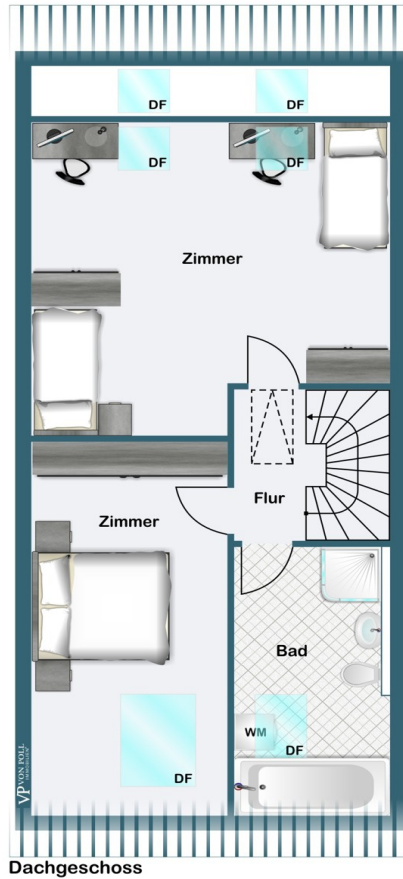
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

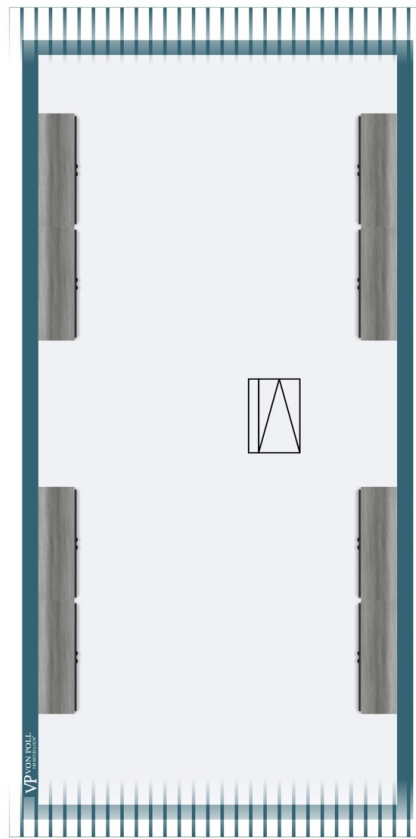
CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

Plans d'étage





Dachgeschoss



Spitzboden

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: 24105029 - 21335 Lüneburg

Une première impression

Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Lüneburg – Rettmer Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1998 steht auf einem ca. 178 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung über drei Etagen sowie einem charmanten Außenbereich. Es stellt ausreichend Raum und Komfort für Familien, Paare oder Einzelpersonen zur Verfügung, die ein einladendes Zuhause in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohngegend suchen. Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Die Küche, direkt vom Flur aus zugänglich, überzeugt mit modernisierten Elektrogeräten und einer durchdachten Gestaltung, die großzügige Arbeitsflächen bietet. Zusätzlich stehen ein Gäste-WC und ein Abstellraum zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer, die sich ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Eines der beiden Zimmer bietet aufgrund seiner Größe die Möglichkeit, es in zwei separate Kinderzimmer zu unterteilen. Dieses flexible Raumkonzept wurde bereits in den benachbarten Häusern erfolgreich realisiert. Das Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Fenster überzeugt zudem durch großzügige Platzverhältnisse und eine angenehme Helligkeit. Der Spitzboden ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Stauraum. Aktuell nicht ausgebaut, lässt er Raum für Ihre individuellen Gestaltungspläne. Der Außenbereich mit dem praktischen Gartenhaus und einer einladenden Terrasse bietet Raum zur Erholung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum und kann flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden, ob als Hobbyraum oder zur Aufbewahrung von Gartengeräten. Ein weiterer Vorteil ist das praktische Fahrradhaus vor dem Eingang, welches optimalen Stauraum für Fahrräder oder Hobbyzubehör bietet – eine durchdachte Ergänzung, die für mehr Ordnung und Komfort sorgt. Zusätzlich gehört auch für Ihr Auto ein geschützter Carport-Stellplatz direkt neben der Wohnanlage zum Objekt mit dazu. Das Haus ist mit einer Kombination aus Laminat und Teppichboden ausgestattet, die eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre schaffen. Während der Laminatboden top erhalten ist, sollte der Teppichboden erneuert werden, um den Gesamteindruck und die Gemütlichkeit zu optimieren. Die Heizungsanlage wurde im November 2023 erneuert und sorgt für zeitgemäßen Komfort sowie Energieeffizienz. Für eine zeitnahe Übernahme des Objektes sind die Räumlichkeiten inzwischen leerstehend. Dieses Haus vereint Gemütlichkeit, Funktionalität und praktische Extras in einer beliebten Lage Lüneburgs. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

Détails des commodités

Küche:

- Einbauküche mit modernem Herd und Backofen (2022)
- Geschirrspüler erneuert

Grundstück:

- Eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- Garten mit Terrasse und Gartenhaus
- Fahrradhaus vor dem Haus bietet sicheren Stauraum

Ausstattung:

- Neue Heizungsanlage (November 2023)
- Kunststoff-Isolierfenster
- Teppichböden vorhanden (Erneuerung empfohlen)
- Laminatböden

Parkmöglichkeiten:

- 1 Carport-Stellplatz neben der Wohnanlage

Besondere Merkmale:

- Ruhige Wohnlage in Lüneburg – Rettmer
- Helle und praktische Raumaufteilung
- Ausbaufähiger Spitzboden mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

Tout sur l'emplacement

Lagebeschreibung: Lüneburg-Rettmer – Familienfreundlich und bestens versorgt Der Stadtteil Rettmer in Lüneburg bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten und die schnelle Anbindung an die Lüneburger Innenstadt machen Rettmer besonders attraktiv für Familien. Das Bonhoeffer-Haus bildet das soziale und kulturelle Herz des Stadtteils. Als Begegnungsstätte und Beratungszentrum bietet es zahlreiche Angebote für alle Altersgruppen und fördert aktiv den Austausch zwischen Generationen. Kulturelle Akzente setzt auch der Musikgarten, eine renommierte Musikschule, die Kindern und Erwachsenen gleichermaßen Raum zur musikalischen Entfaltung bietet. Für den täglichen Bedarf sorgt das nahegelegene Gabers Center, das von einer Apotheke über Bäckereien bis hin zu Lebensmittelgeschäften alles bietet. Hier finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, bequem und schnell erreichbar. Mit seiner charmanten Umgebung, der lebendigen Gemeinschaft und der hervorragenden Infrastruktur bietet Rettmer ein Wohnumfeld, das Lebensqualität großschreibt.

CODE DU BIEN: 24105029 - 21335 Lüneburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 95.78 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24105029 - 21335 Lüneburg

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