

Westergellersen – Westergellersen

# Stilvolle und helle Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse, Garten und modernem Wohnkomfort!

CODE DU BIEN: 25105006



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

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 422 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

- 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: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25105006                  |
| Surface habitable      | ca. 135,91 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 3                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1995                      |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures      |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 419.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maisons jumelles  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2017  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 107.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 29.07.2028           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1995                                  |

CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



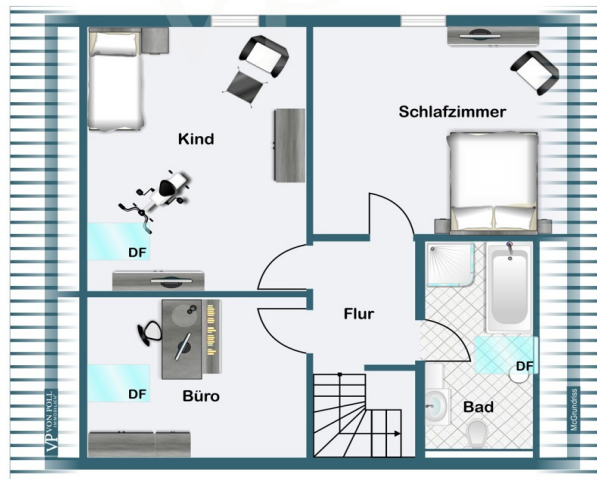
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## Plans d'étage





Obergeschoss

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: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## Une première impression

Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1995 wurde in massiver Bauweise auf einem ca. 422 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet. Sie liegt in einer ruhigen, attraktiven Wohngegend und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und moderne Ausstattung legen. Beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC, zur stilvollen Einbauküche mit Siemens-Geräten und zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum. Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern bildet das Herzstück des Hauses. Eine Sonnenterrasse mit Markise sowie ein 2023 installierter Kaminofen sorgen für Wohlfühlatmosphäre. Das Erdgeschoss ist mit eleganten, hellen Fliesen ausgestattet, die Küche und das Wohnzimmer verfügen über Fußbodenerwärmung. Über die Treppe mit Stahlhandlauf gelangen Sie ins Dachgeschoss mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern (ca. 16–19 m<sup>2</sup>) und einem modernen Vollbad mit Fußbodenerwärmung. Hochwertiges Laminat sorgt in den Schlafräumen für eine warme Atmosphäre. Die effiziente Gaszentralheizung (2012) und der Glasfaseranschluss gewährleisten modernen Wohnkomfort. Der gedämmte Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Garten mit Gartenhaus lädt zum Entspannen ein. Ein Doppelcarport ermöglicht bequemes Parken. Diese durchdacht gestaltete Doppelhaushälfte überzeugt mit moderner Ausstattung, viel Platz und einer ausgezeichneten Lage.



CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## Détails des commodités

### Erdgeschoss

Einladender Flur mit Zugang zu allen Wohnbereichen

Moderne Küche ausgestattet mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten:

Geschirrspüler von Siemens

Induktionsherd von Siemens

Helles, großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse

Gäste-WC für zusätzlichen Komfort

Separater Heizungsraum für eine effiziente Haustechnik

Praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

### Obergeschoss

Großzügiges Schlafzimmer

Vielseitiges Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer

Flexibles Zimmer, perfekt nutzbar als Büro oder weiteres Schlafzimmer

Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Außenbereich und Garten

Geräumiger Carport mit Platz für 2 PKW und direktem Zugang zum praktischen

Schuppen

Vielseitig nutzbarer Geräteschuppen mit Stromanschluss und Kühlschrank

Überdachter Freisitz, perfekt für entspannte Sommerabende im Freien

Gepflasterte Fläche mit vorbereiteten Anschlüssen, ideal für ein Jacuzzi

Gemütlicher Grillplatz für unvergessliche BBQ-Abende mit Familie und Freunden

Liebevoll angelegter Garten mit großzügiger Grünfläche zum Entspannen und Genießen

Zusätzliche Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnzimmer, ausgestattet mit einer einladenden Sitzgelegenheit

Bodenbeläge

Erdgeschoss: Hochwertige Fliesen

Obergeschoss: Laminat & Fliesen

Technische Ausstattung

Gasbrennwerttherme Vaillant (2012)

Fußbodenerwärmung

Glasfaseranschluss

Erneuerungen

Neue Haustür (2017)

Kaminofen (2017)

Zusätzlicher Stauraum

Großzügige Nutzfläche auf dem Spitzboden

CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## Tout sur l'emplacement

Westergellersen – Idyllisches Wohnen im Grünen mit Stadtnähe Westergellersen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Lüneburg mit rund 1.700 Einwohnern. Der Ort bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt. Besonders Familien schätzen das naturnahe Umfeld, während Berufspendler die schnelle Erreichbarkeit Lüneburgs genießen – in nur wenigen Minuten ist man in der historischen Hansestadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Auch Hamburg ist mit dem Auto in etwa 40 Minuten erreichbar, was die Gemeinde für Pendler besonders attraktiv macht. Trotz der ruhigen Lage muss in Westergellersen auf nichts verzichtet werden: Eine Bäckerei, ein Allgemeinarzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sorgen für eine gute Grundversorgung direkt im Ort. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und Fachärzte befinden sich im benachbarten Salzhausen oder in Lüneburg. Ein Paradies für Reiter und Naturliebhaber: Westergellersen liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und Reitwegen – ideal für alle, die die Natur lieben. Pferdesport hat hier eine besondere Bedeutung: Nur drei Kilometer entfernt befindet sich Luhmühlen, eines der renommiertesten Ausbildungszentren für Vielseitigkeitsreiten in Deutschland. Die Region ist international bekannt für ihre hochkarätigen Reitturniere, darunter eine prestigeträchtige 4\*-Vielseitigkeit. Wer es sportlich, naturnah und familienfreundlich mag, findet in Westergellersen einen idealen Wohnort mit hoher Lebensqualität. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: ruhiges Landleben mit direkter Nähe zur pulsierenden Stadt Lüneburg.

CODE DU BIEN: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25105006 - 21394 Westergellersen – Westergellersen

## Contact

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

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lunebourg  
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)