

Lüneburg

Stilvoller Architekten-Bungalow in begehrter und ruhiger Wohnlage von Lüneburg-Häcklingen

????????? ??????????: 24105019



www.von-poll.com

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 151,53 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 1.685 m²

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24105019	????? ???????	750.000 EUR
????????????	ca. 151,53 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ???	2		
????????			
????????	2	????????	??????
????? ?????????????	1974	????????????	
????? ?????????????	1 x ????????????	???????	????????, ??????, ?????????????????
	????? ?????????????,		????????
	1 x ???????		

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	244.23 kWh/m²a
???????????????	15.10.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



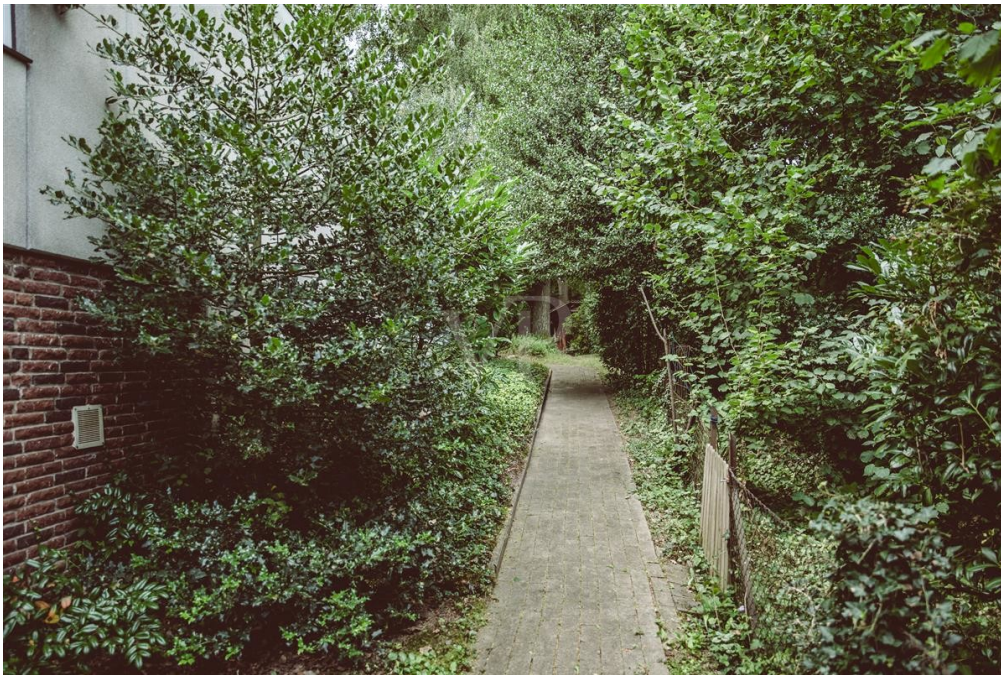
???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?? ?????????

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.

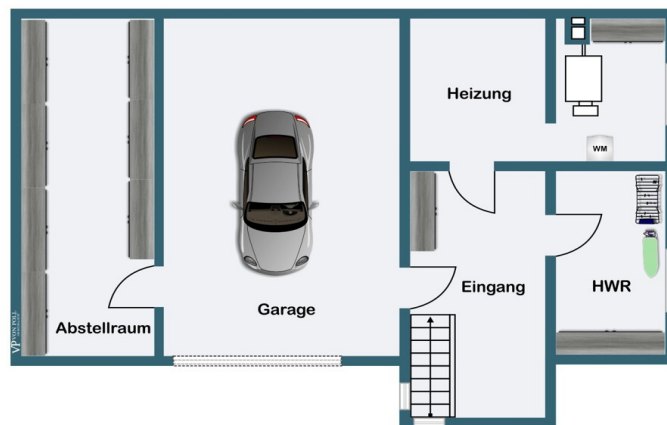
www.von-poll.com

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

???????



Erdgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

??? ?????? ???????????

Dieser besondere Architekten-Bungalow beeindruckt mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnfläche von ca. 150 m² auf einem idyllischen Grundstück von ca. 1.685 m² mit altem Baumbestand. Die massive Bauweise aus dem Baujahr 1974 verbindet architektonische Raffinesse mit zeitlosem Wohnkomfort. Zwar ist das Haus etwas in die Jahre gekommen, doch bietet es enormes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung. Der elegante Splitlevel-Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Panoramafenstern schafft ein einzigartiges Ambiente. Mit 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer & 1 Arbeitszimmer, bietet das Haus Raum für individuelle Gestaltung. Ein Wannenbad und ein Duschbad sorgen für zusätzlichen Komfort. Bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung und eine gut ausgestattete Einbauküche runden das Raumangebot ab. Der eingewachsene Garten mit einer Gartenlaube, einer überdachten Terrasse und Freisitz lädt zum Entspannen ein. Ein Teilkeller mit angrenzender Garage ermöglicht zusätzlichen Stauraum. Ein charaktvolles Zuhause in einer ruhigen und begehrten Lage, das Natur und Privatsphäre vereint. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

????????????????? ??? ??????????

- Architekten-Bungalow mit ca. 150 m² Wohnfläche
- Eigentumsgrundstück von ca. 1.685 m² mit altem Baumbestand
- Massive Bauweise, Baujahr 1974
- 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Arbeitszimmer
- Großzügiger Splitlevel-Wohn- und Essbereich mit Panoramafenster
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- neuwertige Heizungsanlage
- Wannenbad und Duschbad
- Küche mit Einbauküche
- Teilkeller mit angrenzender Garage
- Terrasse und überdachter Freisitz
- Gartenlaube mit Holzunterstand
- Eingewachsener, idyllischer Garten
- Kleiner Gartenteich

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

??? ??? ??? ????????????

Häcklingen, ein begehrter Stadtteil im Süden von Lüneburg, bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Umgeben von Feldern und Wäldern, eignet sich die Umgebung ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur. Die ruhige Wohnlage ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt. Gleichzeitig erreichen Sie die historische Lüneburger Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad. Häcklingen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Der Stadtteil ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass auch Pendler von der schnellen Erreichbarkeit der A39 und den regelmäßigen Busverbindungen profitieren. Hier finden Sie ein idyllisches Wohnumfeld, ohne auf die Vorzüge einer städtischen Lage verzichten zu müssen.

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 244.23 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24105019 - 21335 Lüneburg

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com