

Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

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

VP azonosító: 24105011



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

VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113,46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 300 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Áttekintés

VP azonosító	24105011
Hasznos lakótér	ca. 113,46 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1960
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	379.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2011
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végző energiafogyasztás	71.70 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	27.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

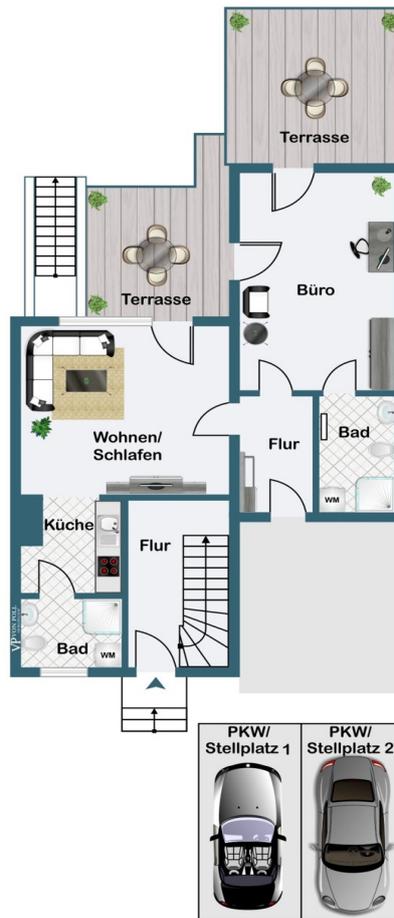


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

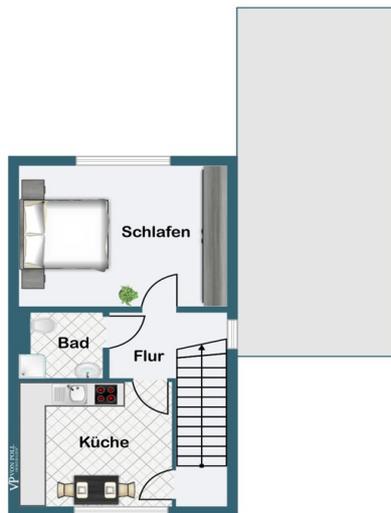
VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Alaprajzok



Erdgeschoss

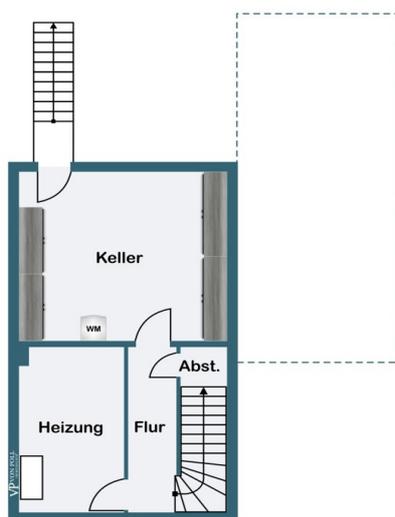




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Az els? benyomás

**\*\*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 Gesamtfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. - **\*\*Grundstück:\*\*** Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen gepflegten Garten mit Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>), 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!

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Részletes felszereltség

- 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 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit ca. 300 m<sup>2</sup> inklusive Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>) und Keller
- Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten
- Ideale Lage in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Vermietung oder Zusammenlegung

**VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld**

## Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)