

Lüneburg

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

CODICE OGGETTO: 24105019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151,53 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.685 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24105019	Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Superficie netta	ca. 151,53 m <sup>2</sup>	Casa	
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1974	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	266.89 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

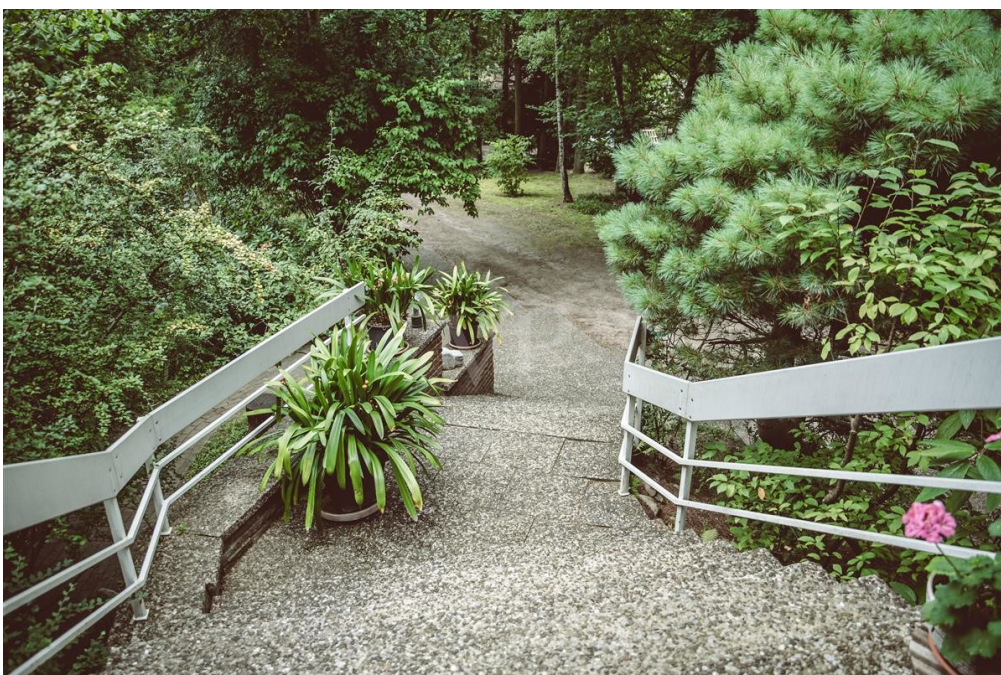
CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



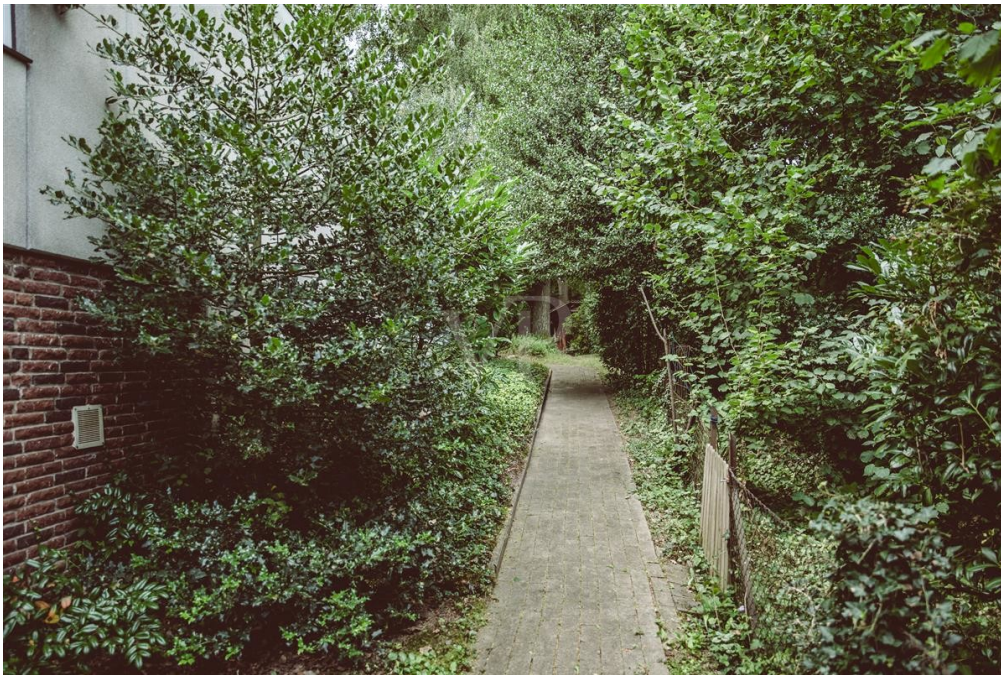
CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## La proprietà

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)

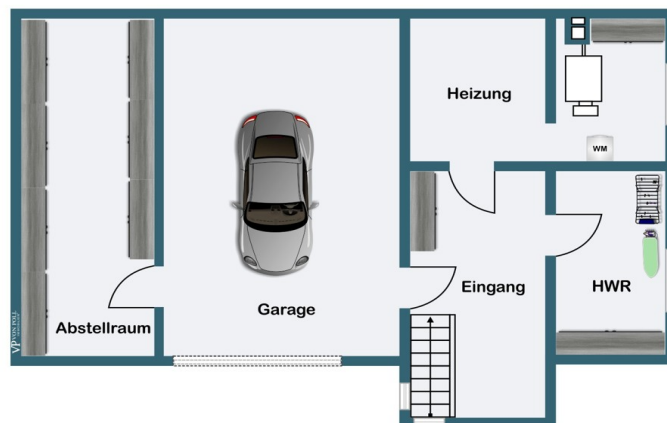


CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

# Planimetrie



Erdgeschoss



#### Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg**

## Una prima impressione

Dieser besondere Architekten-Bungalow beeindruckt mit einer großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem idyllischen Grundstück von ca. 1.685 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg**

## Dettagli dei servizi

- Architekten-Bungalow mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigentumsgrundstück von ca. 1.685 m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg**

## Tutto sulla posizione

Häcklingen, ein beehrter 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.

**CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 266.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODICE OGGETTO: 24105019 - 21335 Lüneburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)