

Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

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

Número da propriedade: 24105011



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

PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 113,46 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	24105011	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 113,46 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2011
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1960	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

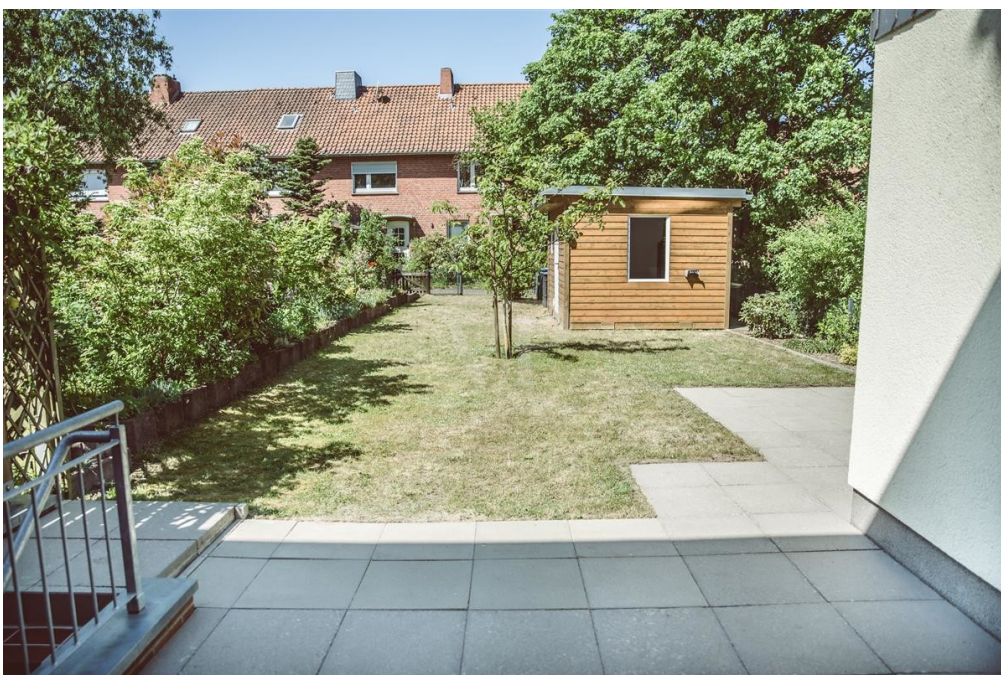
Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	71.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.04.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## O imóvel





Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

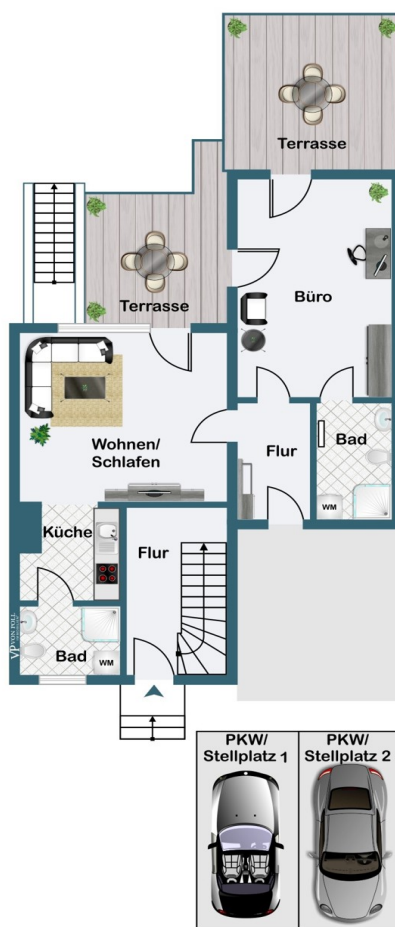
## O imóvel



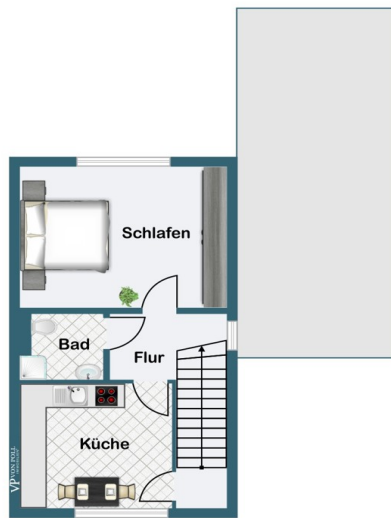


Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Plantas dos pisos



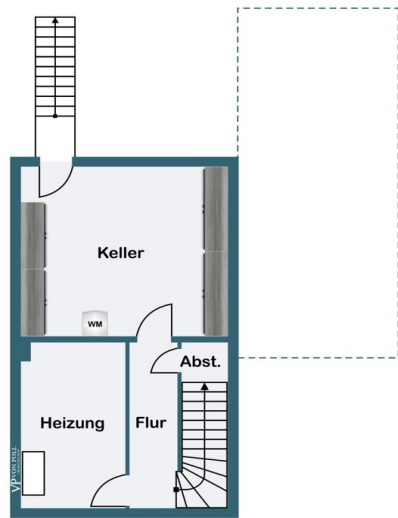
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Uma primeira impressão

**\*\*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!

Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)