

Lüdershausen

Ihre Chance auf ein Traumhaus: Zweifamilienhaus mit Garten zum Gestalten!

CODE DU BIEN: 25105013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226,43 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 703 m²

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

- 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: 25105013 - 21382 Lüdershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105013
Surface habitable	ca. 226,43 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	375.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	72.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

The image shows the exterior of a Von Poll Immobilien office. The building has a blue awning with the 'VP' logo. A family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outside, smiling and holding a blue folder. The mother is wearing a dark blazer, the father is wearing a light blue t-shirt, and the child is wearing a pink shirt. The office entrance is visible, with a 'VP' sign above the door. The windows display various real estate listings.

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.

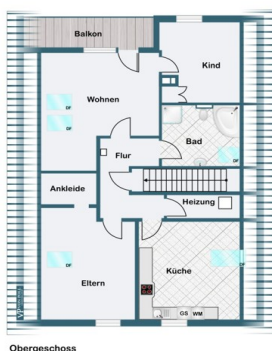
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

Plans d'étage



Erdgeschoss



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: 25105013 - 21382 Lüdershausen

Une première impression

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1983 auf einem nach WEG geteilten Grundstück. Die funktionale Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und jede Menge Gestaltungsspielraum. Im Erdgeschoss liegt die Hauptwohnung mit gut geschnittenen Räumen. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminofen und bietet direkten Zugang zu einem überdachten Freisitz mit hochwertigem Panzerglasdach sowie zum großzügigen Garten mit altem Baumbestand. Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet, die nicht dem aktuellen Standard entspricht. Das Badezimmer mit Wanne und Dusche ist sanierungsbedürftig; ein separates Gäste-WC ist vorhanden. Beheizt wird das Haus durch eine zentrale Erdgasheizung (2000) sowie eine Erdwärmepumpe. Ab 18:00 Uhr erfolgt die Umstellung auf günstigen Nachtstrom, was die Energiekosten deutlich senkt. Die Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 94,24 m² befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne nennenswerten Renovierungsaufwand sofort bezogen werden. Das Grundstück bietet großzügigen Raum für vielfältige Gartenaktivitäten und überzeugt zudem mit einem bereits vorhandenen, überdachten Freisitz. Zusammen mit individuellen gärtnerischen Gestaltungsmöglichkeiten lässt sich der Außenbereich in eine echte Wohlfühloase verwandeln. Das gesamte Objekt befindet sich in einem soliden baulichen Zustand, benötigt jedoch Investitionen in Modernisierung und Renovierung, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz auf ein zeitgemäßes Niveau zu heben. Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf langfristige Wertsteigerung legen und eigene Vorstellungen verwirklichen möchten. Die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten für Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen. Ob Selbstnutzung, Teilvermietung oder ein kombiniertes Wohn- und Arbeitskonzept – die Flexibilität dieser Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven.

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

Détails des commodités

- Erdwärmepumpe (ab 18:00 Uhr wird das gesamte Haus auf Nachstrom umgeschaltet; in dieser Zeit läuft die Stromversorgung über einen günstigeren Tarif. Damit die Erdwärmepumpe in dieser Phase ordnungsgemäß funktioniert und weiterhin Wärme liefert, muss sie vollständig in das Energie- und Heizsystem eingebunden und durchgehend aktiv bleiben
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2000)
- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett
- Gemütlicher Kaminofen für zusätzliche Wohnatmosphäre
- Einbauküche im Dachgeschoss
- Badezimmer im Dachgeschoss mit Badewanne und Dusche
- Kunststoff-Isolierglasfenster für verbesserte Wärmedämmung
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

Tout sur l'emplacement

Zuhause im Grünen – Lebensqualität in Lüdershausen Im charmanten Ortsteil Lüdershausen, einem der drei idyllischen Gemeindeteile von Brietlingen im Landkreis Lüneburg, wartet dieses gepflegte Zweifamilienhaus auf Menschen, die das Ländliche lieben und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen. Umgeben von weitläufigen Feldern, dichten Wäldern wie dem Eichhagen und Weckenstedt sowie dem sanft dahinfließenden Flüsschen Neetze, das sich östlich des Dorfes malerisch zum Reihersee ausdehnt, entfaltet sich hier ein Ort mit besonderem Charakter und natürlicher Ruhe. Lüdershausen ist mehr als ein Wohnort – es ist ein Rückzugsort mit Seele. Die rund 3.300 Einwohner der Gemeinde Brietlingen genießen die Vorzüge eines familiären Miteinanders in naturnaher Umgebung. Ob Spaziergänge durch die umliegenden Wälder, Fahrradtouren entlang der Neetze oder ein Sommertag am Reihersee: Hier wird Freizeit zum Erlebnis. Für den Alltag bestens ausgestattet, bietet die Region alles, was man braucht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie zwei Kindergärten und eine Grundschule finden sich im nur wenige Minuten entfernten Hauptort Brietlingen. Weiterführende Schulen sind mit dem Schulbus bequem erreichbar – eine gute Anbindung ist selbstverständlich. Die Gemeinde liegt strategisch günstig an der Bundesstraße 209, die Lüneburg (ca. 10 km) mit Lauenburg verbindet. Wer beruflich oder kulturell nach Hamburg möchte, erreicht die Hansestadt in etwa einer Stunde. Der HVV bindet Brietlingen ans öffentliche Verkehrsnetz an – eine Bushaltestelle ist fußläufig in circa 8 Minuten erreichbar und bringt Sie in rund 30 Minuten zum Bahnhof Lüneburg. Auch das Gemeinschaftsleben kommt nicht zu kurz: Ein reges Vereinswesen mit Angeboten von Fußball über Handball bis Reiten stärkt den Zusammenhalt und lädt Jung und Alt zur aktiven Teilhabe ein. Fazit: Dieses Zuhause vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe, naturnahe Erholung mit familiärem Gemeinssinn – ein Ort, der nicht nur verspricht, sondern hält.

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 25105013 - 21382 Lüdershausen

Contact

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com