

Lüdershausen

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

Número da propriedade: 25105013



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 226,43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 703 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

- 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: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25105013                                |
| Área                   | ca. 226,43 m <sup>2</sup>               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 7                                       |
| Quartos                | 4                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1983                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 375.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Consumo final de energia                                 | 72.40 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 12.06.2034          | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1983                              |



Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

The image shows the storefront of a VON POLL IMMOBILIEN office with large windows displaying property listings. To the right, a woman in a business suit is showing a blue folder to a smiling family consisting of a man, a woman, and a young child.

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)

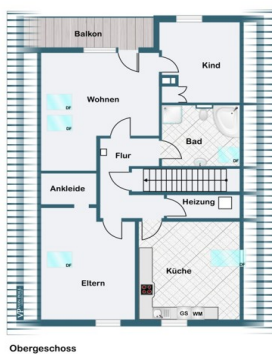


Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



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: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Tudo sobre a localização

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 Gemeinsinn – ein Ort, der nicht nur verspricht, sondern hält.

Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25105013 - 21382 Lüdershausen

## Pessoa de contacto

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

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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)