

Lüder

# Doppelhaushälfte in ländlicher Lage : Kaufpreis auf Anfrage

Objektnummer: 24238206



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

WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Auf einen Blick

Objektnummer	24238206
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1938

Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	421.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



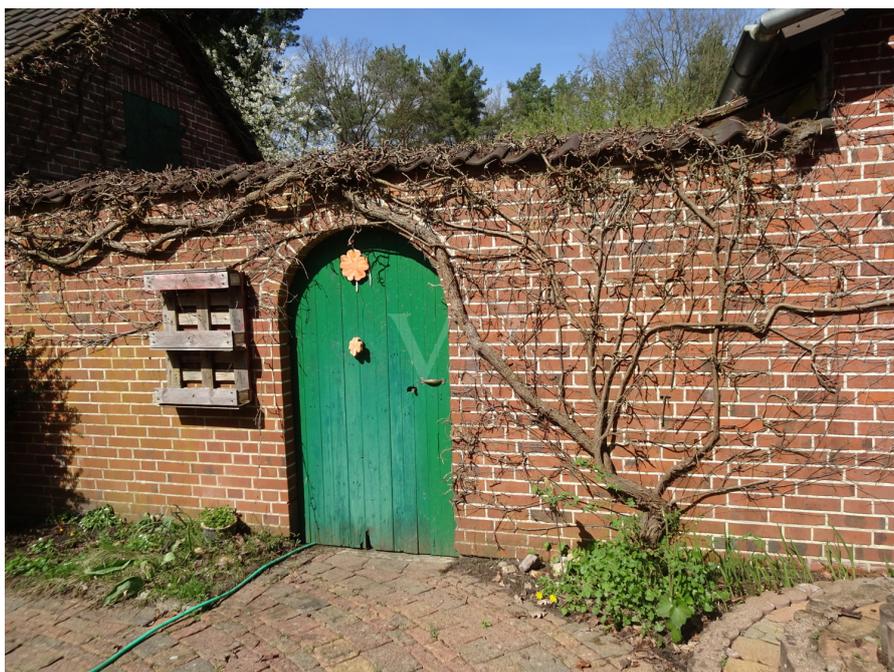
Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Ein erster Eindruck

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> mit insgesamt 6 Zimmern, die aufgeteilt sind in ein großes Wohnzimmer im Anbau, einem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern, einem Esszimmer, Gäste-WC und Badezimmer, sowie der Küche mit kleinem Vorratsraum. Vor kurzer Zeit wurde das Dachgeschoss ausgebaut zu einem großzügigen Wohnraum mit Kaminofen und frei stehendem Balkenwerk. So hat man ein Sommer- und ein Winterwohnzimmer. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-Appartement mit eigenem Zugang und Bad, welches auch sehr gut als Büro genutzt werden kann. Hier müsste das Bad nur vollkommen erneuert werden und Heizkörper installiert werden. Das Haus ist ein ideales Domizil für eine junge Familie. Hier können die Kinder spielen und man kann sogar auf dem 1550 m<sup>2</sup> großen Grundstück noch sein eigenes Gemüsebeet anlegen. Der Schuppen im Garten hat Platz für Hühner und diverses Gartengerät und das Garagengebäude bietet neben dem Platz für einen normalen PKW auch noch einen zusätzlichen abgetrennten Raum für eine kleine Werkstatt. Das Haus ist teilunterkellert. Der Keller ist von außen begehbar. Hier ist die Heizung untergebracht sowie einige Lagerräume. Früher gab es einen Zugang vom Haus aus. Dieser wurde aber zugunsten eines Treppeneinbaus geschlossen. Die Zufahrt und der kleine Innenhof sind hochwertig gepflastert. Hier sind noch 2 PKW Stellplätze möglich. Das Grundstück ist mit einem schönen Baum- und Pflanzenbestand versehen und viele Beete wurden angelegt. KAUFPREIS auf Anfrage bzw. gegen Gebot

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Ausstattung und Details

1974 Anbau des Wohnzimmers mit Flachdach

2020 neue Gasheizung

2023 Kaminofen im DG

2006 Einbau neuer Fenster und der Haustür

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Alles zum Standort

Diese ländlich gelegene Doppelhaushälfte liegt im Randbereich einer kleinen Ortschaft in der Nähe von Bad Bodenteich mit sehr guter Infrastruktur. Fast alles zum Leben erforderliche findet man in ca. 3 km Entfernung. Bad Bodenteich hat einen Bahnhof, somit sind die Zugverbindungen in alle Richtungen gewährleistet. Grundschule, Oberschule und Kindergarten sind ebenfalls vorhanden sowie diverse Sporteinrichtungen (Fußball, Tennis, Reiten) und ein sehr schönes Freibad. Lüder ist eine Gemeinde inmitten der Lüneburger Heide im Landkreis Uelzen und gehört zur Samtgemeinde Aue. Lüder als südlichste Mitgliedsgemeinde liegt in reizvoller Lage zwischen dem Elbeseitenkanal und ausgedehnten Waldflächen.

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 421.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24238206 - 29394 Lüder

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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