

Lüder

# Doppelhaushälfte in ländlicher Lage : Kaufpreis auf Anfrage

Property ID: 24238206



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

LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.550 m<sup>2</sup>

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## At a glance

Property ID	24238206
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1938

Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	421.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



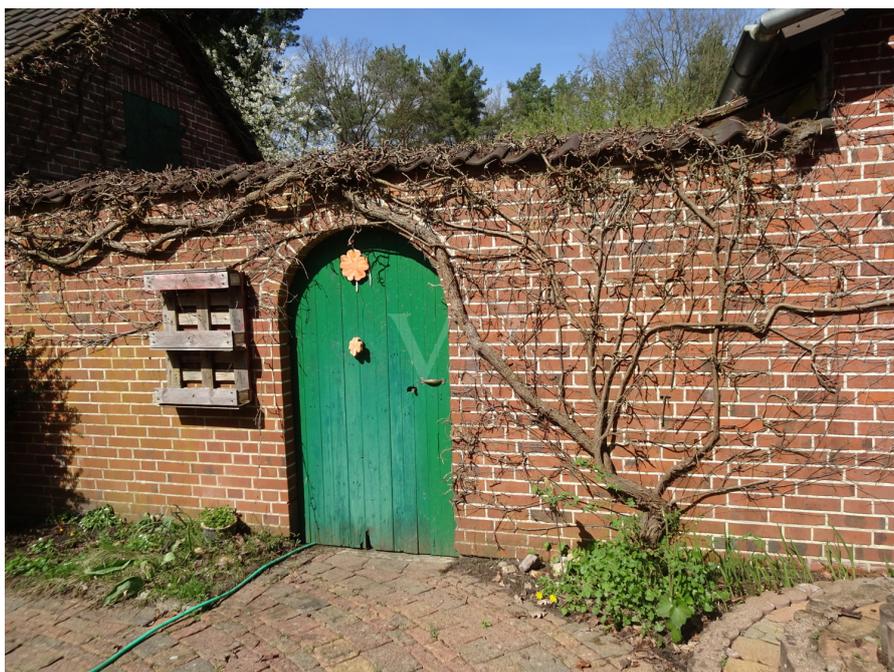
Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## The property



Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## A first impression

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

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## Details of amenities

1974 Anbau des Wohnzimmers mit Flachdach

2020 neue Gasheizung

2023 Kaminofen im DG

2006 Einbau neuer Fenster und der Haustür

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## All about the location

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.

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## Other information

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.

Property ID: 24238206 - 29394 Lüder

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)