Lüneburg – Lüne-Moorfeld

Stadtnah, ruhig, im Grünen - Wandeln Sie dieses Zweifamilienhaus in Ihr Traumhaus!

Property ID: 24105001

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 128,92 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.327 m²

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

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

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

At a glance

Property ID	24105001
Living Space	ca. 128,92 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 76 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	26.01.2034
Power Source	Oil

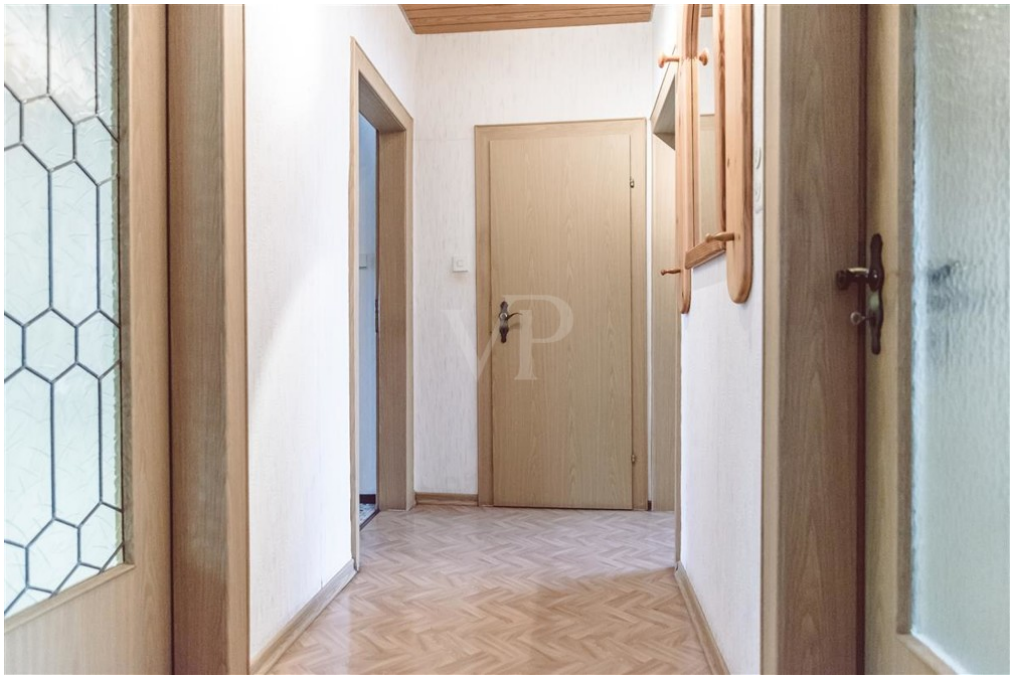
Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	329.38 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

The property



Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

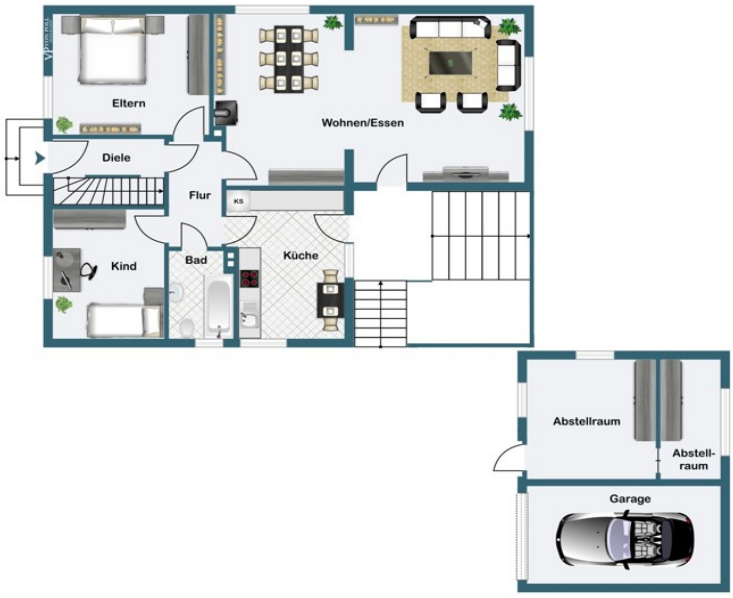
The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

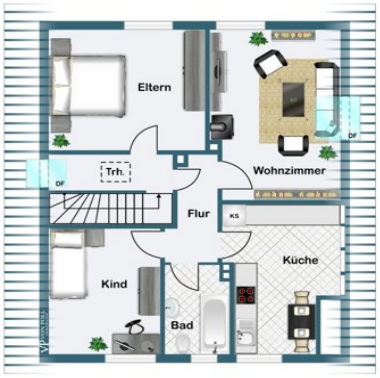
The property

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

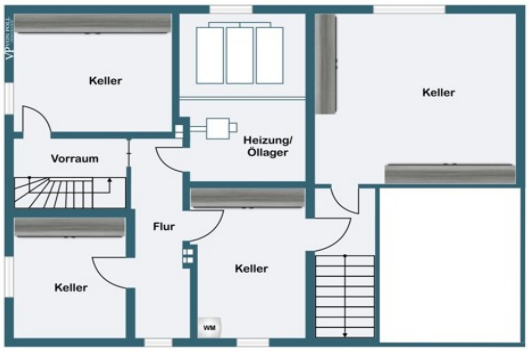
Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Lüneburgs! Dieses einladende Zweifamilienhaus bietet Ihnen die Freiheit, ein Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen. Mit ca. 129 m² Wohnfläche und einem Eigentumsgrundstück von ca. 1.327 m², präsentiert sich diese Immobilie als perfekte Grundlage für Ihre Ideen. Der Anbau aus dem Jahr 1971 erweitert das Wohnzimmer im Erdgeschoss und bietet somit großzügigen Wohnraum für Ihre Gestaltung. Die Wohnfläche teilt sich insgesamt in 6 Zimmer auf, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf zwei Etagen. Entscheiden Sie, ob Sie die Bereiche weiterhin als getrennte Wohneinheiten für ein Zweifamilienhaus nutzen möchten oder ob Sie für die Zukunft Erdgeschoss und Dachgeschoss als komfortables Einfamilienhaus verbinden möchten. Das Haus bietet eine solide Basis in massiver Bauweise, der moderne Charme wird durch Ihre persönlichen Renovierungsmaßnahmen entstehen. Wandeln Sie dieses Haus zu Ihrem Lebensraum. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2015 erneuert, was entsprechend für Effizienz und Komfort sorgt. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum auf mehrere Räume verteilt, während die Garage mit Abstellmöglichkeiten Platz für Ihr Fahrzeug und mehr darstellt. Die Lage verspricht Ruhe und dennoch eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Ziele des täglichen Bedarfs. Nutzen Sie diese Gelegenheit - Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern.

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

Details of amenities

Komfortable Wohnfläche von ca. 129 m² auf zwei Etagen
Praktischer Anbau aus dem Jahr 1971
6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer
Sanierungsbedürftig mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung
Massive Bauweise als solide Basis für Renovierungsarbeiten
Moderne Heizungsanlage, erneuert im Jahr 2015
Teilweise Außenrolläden
Vollkeller für zusätzlichen Stauraum
Garage mit Abstellraum für Fahrzeug und mehr
Nutzungsmöglichkeiten als Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus
Ein vorhandene Einbauküche ermöglicht einen schnellen Start ins neue Zuhause
Großzügiges Eigentumsgrundstück von ca. 1.327 m² für individuelle Gestaltungsideen
Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

All about the location

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

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 329.38 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 24105001 - 21337 Lüneburg – Lüne-Moorfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com