

Thomasburg

# Frühlingshighlight; dieser Bungalow strahlt in jedem Raum

CODICE OGGETTO: 24105003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108,14 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24105003                  |
| Superficie netta    | ca. 108,14 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione              |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo            |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2017                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport               |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 439.000 EUR   |
| Casa                   |   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 11 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## Dati energetici

|   |               |                                 |                            |
|---|---------------|---------------------------------|----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica        |
| Riscaldamento                           | GAS           | Consumo energetico              | 53.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.06.2027    | Classe di efficienza energetica | B                          |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                 |                            |

CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

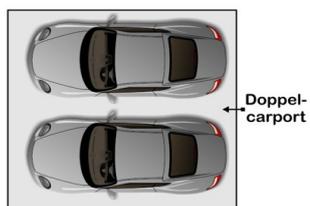


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## Planimetrie



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg**

## Una prima impressione

Willkommen in einem perfekten Zuhause für anspruchsvolles Wohnen! Dieser moderne Bungalow bietet auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Höchstmaß an Komfort und Stil. Das Haus, erbaut im Jahr 2017 in massiver Bauweise, präsentiert sich in neuwertigem Zustand und beeindruckt durch seine hochwertige und durchdachte Ausstattung. Das Haus erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von etwa 850 m<sup>2</sup>, das viel Raum für Privatsphäre und Entfaltung bietet. Die ruhige Wohnlage verleiht diesem Juwel eine entspannte Atmosphäre, während bodentiefe Fenster den Wohnraum mit natürlichem Licht durchfluten und einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Der Bungalow beherbergt insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer für erholsame Nächte. Die ansprechende Ausstattung umfasst eine Fußbodenheizung, Außenrollläden, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Solarthermie, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Ein Kaminanschluss im Wohnbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre, während das Vollbad und das Gäste-WC mit Dusche den Komfort abrunden. Eine überdachte Holzterrasse lädt dazu ein, im Freien zu entspannen, und der beheizbare Wintergarten mit ca. 11,35 m<sup>2</sup> bietet auch in den kälteren Monaten einen herrlichen Blick in den Garten. Die Immobilie verfügt zudem über einen Doppelcarport und ein praktisches Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum. Dieses Zuhause vereint modernes Wohnen, Energieeffizienz und Stil auf anspruchsvollem Niveau. Erleben Sie das Wohngefühl in diesem exquisiten Bungalow und schaffen Sie Erinnerungen in einem Haus, das Eleganz und Funktionalität vereint.

**CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg**

## Dettagli dei servizi

Moderne Architektur: Neu erbauter Bungalow in massiver Bauweise, Baujahr 2017  
Großzügige Wohnfläche: ca. 108 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 850 m<sup>2</sup>  
Ruhige Wohnlage: Genießen Sie Privatsphäre und Entspannung in einer ruhigen Umgebung  
Helle Räume: Bodentiefe Fenster sorgen für eine natürliche Lichtdurchflutung  
Komfortable Ausstattung: Fußbodenheizung, Außenrollläden, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Umweltfreundlich: Nutzung von Solarthermie für nachhaltige Energiegewinnung  
Gemütliche Atmosphäre: Kaminanschluss im Wohnbereich für behagliche Abende  
Funktionale Bäder: Vollbad sowie Gäste-WC mit Dusche für höchsten Komfort  
Outdoor-Genuss: Überdachte Holzterrasse und beheizbarer Wintergarten mit ca. 11,35 m<sup>2</sup>  
Praktische Extras: Doppelcarport und Gartenhaus bieten zusätzlichen Stauraum

**CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg**

## Tutto sulla posizione

Herzlich willkommen in der idyllischen Gemeinde Thomasburg, wo dieses exklusive Haus seine Heimat gefunden hat. Die Lage in Thomasburg zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung aus, die den perfekten Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen bietet. Hier verbinden sich ländliche Idylle und moderne Annehmlichkeiten zu einem harmonischen Gesamtbild. Thomasburg liegt im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen und besticht durch seine malerische Landschaft. Die Bewohner genießen hier nicht nur die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage, sondern auch die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten. Das Zentrum von Thomasburg selbst bietet eine angenehme Atmosphäre, während die umliegende Natur zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Verbindung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an die Infrastruktur macht Thomasburg zu einem begehrten Wohnort. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zu größeren Städten wie Lüneburg eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und weiteren Dienstleistungen. In dieser bezaubernden Lage erleben Sie die Vorzüge einer friedlichen Wohngegend, eingebettet in die Schönheit der Natur. Das Haus in Thomasburg bietet somit nicht nur ein exklusives Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das Beste aus ländlichem Wohnen und modernem Komfort zu vereinen.

**CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 53.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 24105003 - 21401 Thomasburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
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)