

Lüneburg

# Bungalow am Kreideberg mit Wintergarten, gepflegter Außenanlage und Ausblick ins Grüne

CODE DU BIEN: 24105030



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 751 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24105030
Surface habitable	ca. 145,2 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 69 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	317.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963



CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



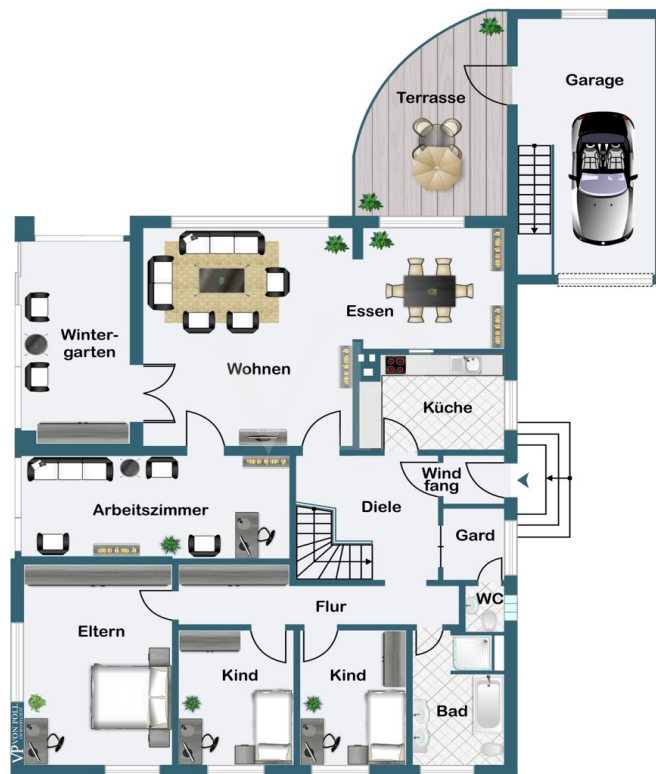
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

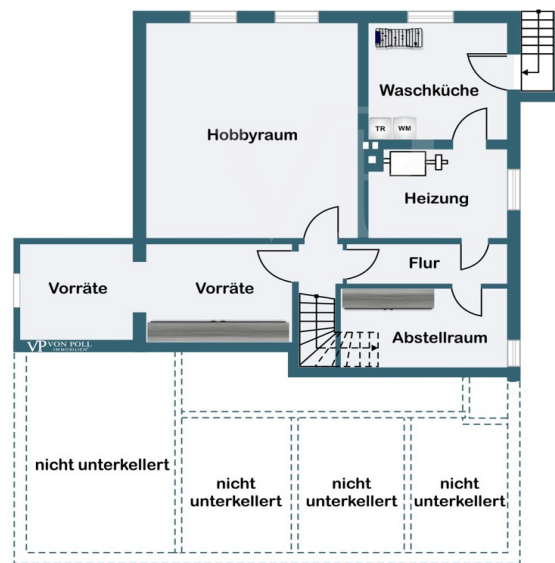


CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Plans d'étage



Erdgeschoss



**Kellergeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Une première impression

Dieser solide Bungalow wurde 1963 in Klinkerbauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 751 m<sup>2</sup> großen Erbbaugrundstück. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, die sich durch eine praktische und funktionale Raumaufteilung auszeichnet. Das Anwesen ist von außen in einem gepflegten Zustand, während im Innenbereich Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um den heutigen Wohnstandard anzupassen. Der Bungalow überzeugt durch eine klassische Grundrissgestaltung mit großzügigen Wohn- und Nutzflächen. Der angrenzende Wintergarten, ausgestattet mit großen Schiebefenstern, sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse. Diese Terrasse ist sowohl über die Garage als auch vom Garten aus erreichbar. Der Garten ist gut eingewachsen, uneinsehbar und bietet viel Privatsphäre. Er eignet sich sowohl zur Erholung als auch für gärtnerische Aktivitäten. Im Inneren des Hauses stehen ein Vollbad und ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2011 erneuert. Darüber hinaus sind in einigen Bereichen Einbauschränke vorhanden, die für zusätzlichen Stauraum sorgen. Insgesamt bietet das Haus Potenzial, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen den Wohnkomfort erheblich zu steigern. Außenanlagen und Garagenstellplatz Zum Bungalow gehört eine Garage, die über einen Zugang zur Terrasse und zum Garten verfügt. Die Außenbereiche sind insgesamt in einem gepflegten Zustand und unterstreichen die solide Bauweise des Hauses.

Erbbaugrundstück und Vertragskonditionen Das Grundstück ist ein Erbbaugrundstück mit einem aktuellen Vertrag bis zum 30.09.2042. Der beläuft sich auf 90,48 € monatlich. Bei einer vorzeitigen Verlängerung des Vertrags würde sich der neue Erbbauzins auf 676,25 € pro Monat belaufen. Diese Bedingungen sollten bei der Kaufentscheidung berücksichtigt werden.

Zusammenfassung Dieser Bungalow bietet eine solide Basis für eine zeitgemäße Neugestaltung. Die gute Grundsubstanz, die großzügige Wohnfläche und der gepflegte Garten machen das Objekt zu einer interessanten Option für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Insbesondere der Wintergarten und die direkte Verbindung von Garage, Terrasse und Garten sind praktische Merkmale, die den Alltag erleichtern. Mit einer Investition in die Sanierung und Modernisierung kann dieses Haus zu einem ansprechenden und komfortablen Zuhause werden.



CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Détails des commodités

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Klinker

Dachform: Satteldach

Fensterrahmen: bestehen überwiegend aus Holz, teilweise aus Kunststoff, und einige Fenster sind mit Rollläden ausgestattet

Sonnenschutz: teilweise Außenjalousien

Verglasung: ISO (Isolierverglasung)

Heizung: Erneuert im Jahr 2011

Bäder: Vollbad, Gäste-WC

Garage: Vorhanden

Küche: Einbauküche

Schränke: Einbauschränke

Fußbodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppichboden

CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Tout sur l'emplacement

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse nahe der Innenstadt, mit einem Garten, der unmittelbar an eine idyllische Grünfläche grenzt. Es liegt im Westen der Stadt Lüneburg, im beliebten Stadtteil Kreideberg. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine idyllische und familienfreundliche Wohnlage aus und bietet ein ideales Umfeld für Naturliebhaber. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und kleineren Grünflächen aus. Es handelt sich um ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet, das überwiegend durch Anwohnerverkehr geprägt ist. Die Nachbarschaft bietet eine freundliche und sichere Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und kleinere Einzelhändler sind in wenigen Minuten erreichbar, insbesondere entlang der Straßen Vor dem Neuen Tore oder Bardowicker Straße. Bildungseinrichtungen: Wie Kindergärten, die Hermann-Löns-Grundschule, die IGS Kreideberg und das Gymnasium Herderschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Öffentlicher Nahverkehr: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Buslinien verbinden das Wohngebiet mit der Innenstadt von Lüneburg sowie weiteren umliegenden Stadtteilen. Freizeitmöglichkeiten: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, insbesondere in Richtung der nahegelegenen Natur- und Waldgebiete. Die Innenstadt von Lüneburg mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, charmanten Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in nur ca. 5 Autominuten oder 10 Fahrradminuten bequem erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B4 ist eine schnelle Verbindung auch zu weiter entfernten Zielen gewährleistet. Zusammenfassend ist die Lage ideal für Menschen, die eine ruhige Wohnumgebung mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen schätzen.

CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 317.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

CODE DU BIEN: 24105030 - 21339 Lüneburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)