

Vögelsen

Kleine gemütliche Doppelhaushälfte - Ihr perfektes Starter-Zuhause!

Property ID: 23105033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103,8 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 339 m²

Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

- 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: 23105033 - 21360 Vögelsen

At a glance

Property ID	23105033
Living Space	ca. 103,8 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1927

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	285.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.09.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

The property



Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

The property



Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

The property



Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

The property



Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

The property



Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

The property



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.

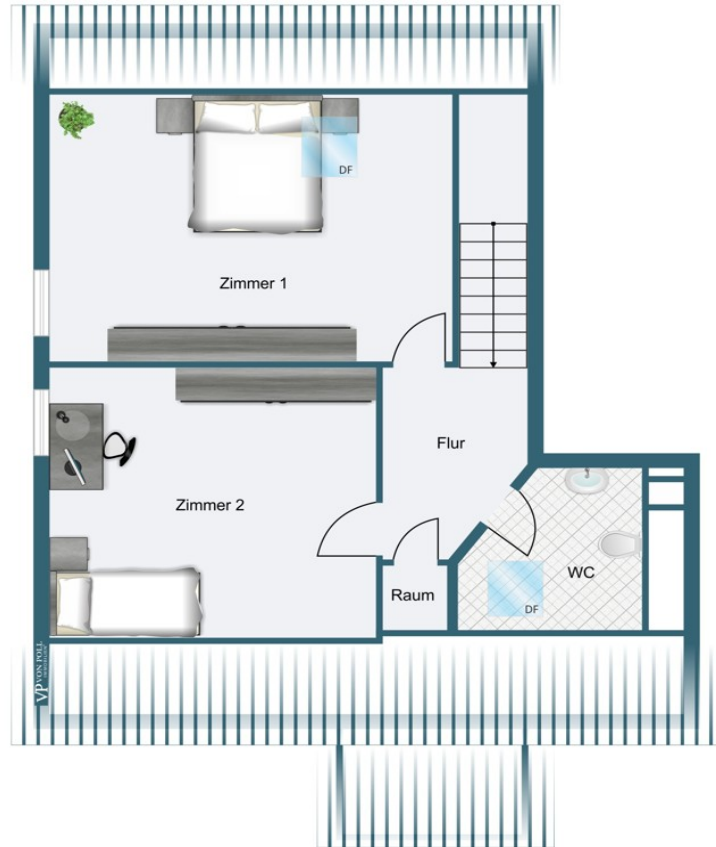
www.von-poll.com

Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 23105033 - 21360 Vögelsen

A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte, mit ca. 104 m² Wohnfläche, steht nun für Sie zum Kauf bereit. In einem einfachen, jedoch gepflegten Zustand und in massiver Bauweise 1927 errichtet, präsentiert sich hier Ihr Freiraum für all Ihre Wohnträume. Das Haus verfügt über 3 Zimmer, inklusive 2 gemütlicher Schlafzimmer, die Ihnen ausreichend Platz zur Entfaltung bieten. Das Wannenbad und das Gäste-WC sind praktisch und funktional gestaltet und sorgen für Komfort im Alltag. Bereits seit der Übernahme durch den jetzigen Eigentümer wurden viele Bereiche modernisiert, um Ihnen ein zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche schafft eine einladende Atmosphäre, während die Einbauküche mit Tresen Ihnen praktische Lösungen für den Alltag bietet. Der Windfang sorgt für einen freundlichen Empfang, und die Garage gewährt Ihnen Stauraum und bequemes Parken. Dieses Haus hat seinen eigenen Charme und wartet nur darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Sie die Möglichkeit haben, Ihr eigenes kleines Paradies zu erschaffen. Machen Sie diesen Ort zu Ihrer persönlichen Oase und genießen Sie die Vorzüge des Wohnens in dieser Doppelhaushälfte.

Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

Details of amenities

Charmante Doppelhaushälfte mit ca. 104 m² Wohnfläche
Frei verfügbar und in einfachem, gepflegten Zustand
Massive Bauweise für langanhaltende Qualität
3 Zimmer, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer
Praktisches Wannenbad und Gäste-WC
Zahlreiche Modernisierungen seit Übernahme durch den jetzigen Eigentümer
Wohn- und Essbereich mit offener Küche
Einbauküche mit Tresen
Einladender Windfang
Garage für Stauraum und bequemes Parken
Charmanter Bau aus dem Jahr 1927, bereit für Ihre persönliche Gestaltung

Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

All about the location

Vögelsen, ein malerischer Ort vor den Toren von Lüneburg, besticht durch seine einzigartige Lage und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern ein komfortables und idyllisches Leben ermöglicht. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und die Nähe zur Stadt zu einem perfekten Wohnort. Die Infrastruktur in Vögelsen kann sich sehen lassen. Innerhalb des Ortes finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen steht ebenfalls zur Verfügung. Für Familien sind Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter eine Grundschule, eine Krippe und Kindergärten. Auch die medizinische Versorgung ist gesichert, mit Ärzten und einer Apotheke in der Nähe. Die Verkehrsanbindung ist exzellent, da Sie von Vögelsen aus in wenigen Minuten die Umgehungsstraße und die Autobahn Richtung Hamburg erreichen können. Ein regelmäßig verkehrender Stadtbus bringt Sie bequem ins Zentrum von Lüneburg. Die natürliche Umgebung von Vögelsen lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen ein. In nur zehn Gehminuten erreichen Sie ein Naherholungsgebiet, das sich perfekt für ausgedehnte Wanderungen und entspannte Stunden in idyllischer Atmosphäre eignet. Für Pferdeliebhaber gibt es in der Nähe sogar einen Reitstall mit Reithalle. Vögelsen bietet Ihnen die angenehme Kombination aus ländlichem Charme und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier können Sie die Ruhe und Natur genießen, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Willkommen in Vögelsen, einem Ort, der das Beste aus beiden Welten vereint.

Property ID: 23105033 - 21360 Vögelsen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 285.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. 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: 23105033 - 21360 Vögelsen

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