

Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

# Flexibel Nutzbares Reihenendhaus: Komplett saniert mit zwei Wohneinheiten und einer Büroeinheit

Número de propiedad: 24105011



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

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113,46 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	24105011
Superficie habitable	ca. 113,46 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	379.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

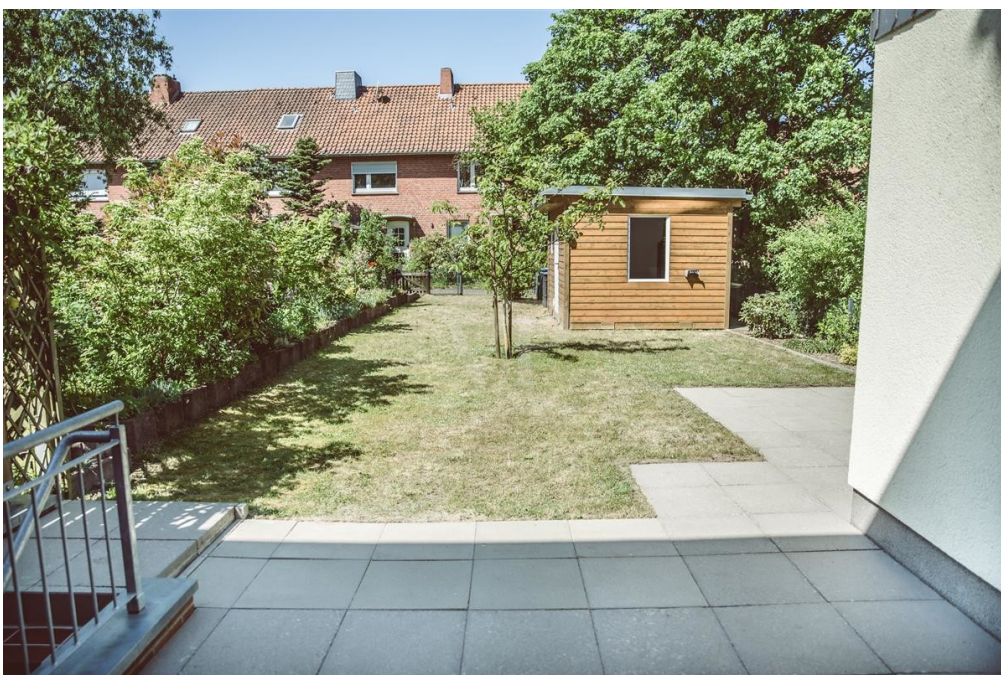
Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	71.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.04.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

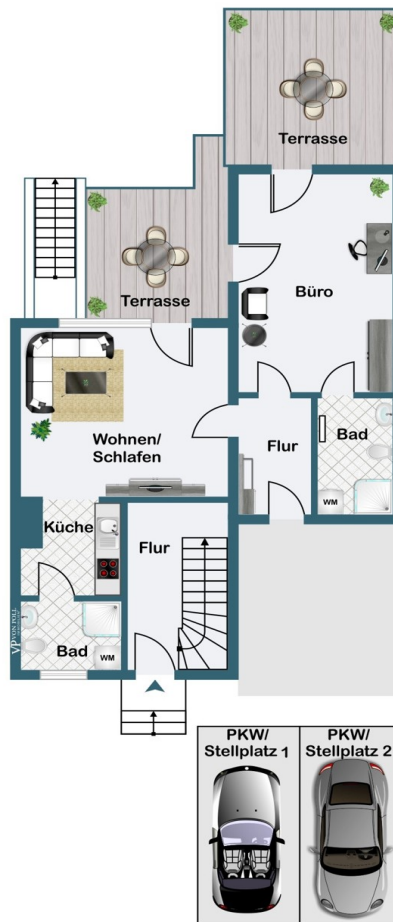
## La propiedad



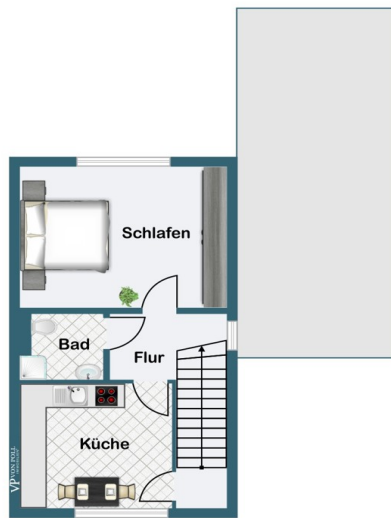


Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Planos de planta



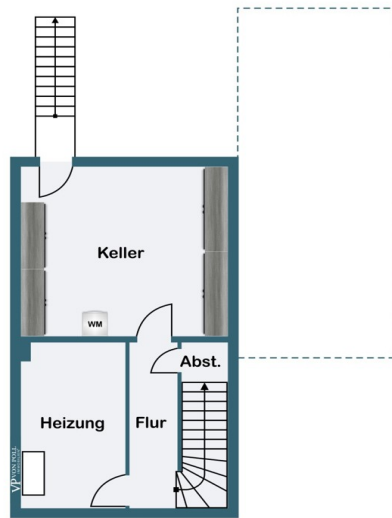
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Una primera impresión

**\*\*Flexibel Nutzbares Reihenendhaus: Saniert mit Zwei Wohneinheiten und Büroeinheit – Derzeit Vermietet\*\*** Entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieses modernisierten Reihenendhauses, das sich sowohl als Kapitalanlage als auch für die flexible Eigennutzung eignet. Das 2011/2012 komplett kernsanierte Haus bietet Ihnen eine attraktive Kombination aus Wohn- und Arbeitsfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit. **\*\*Objektdetails:\*\*** - **\*\*Wohn- und Bürofläche:\*\*** Die Gesamtläche von ca. 113 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten und eine Büroeinheit, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. - **\*\*Grundstück:\*\*** Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen gepflegten Garten mit Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>), das zusätzlichen Stauraum oder einen gemütlichen Rückzugsort bietet. - **\*\*Nutzung:\*\*** Derzeit ist das Haus vermietet, jedoch können eine der Wohnungen und die Büroeinheit mieterfrei übernommen werden, was Ihnen Flexibilität bei der Nutzung oder Neuvermietung ermöglicht. - **\*\*Sanierung:\*\*** Im Jahr 2011/2012 wurde das Haus komplett kernsaniert, sodass es in einem modernen und gepflegten Zustand ist. - **\*\*Stellplätze:\*\*** Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. - **\*\*Keller:\*\*** Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. **\*\*Flexible Nutzungsmöglichkeiten:\*\*** Dieses Reihenendhaus ist ideal für verschiedene Nutzungsszenarien: - **\*\*Eigennutzung und Vermietung:\*\*** Nutzen Sie eine Wohneinheit selbst und vermieten Sie die andere Einheit und das Büro. - **\*\*Zusammenlegung:\*\*** Die Wohneinheiten und das Büro können bei Bedarf zusammengelegt oder vergrößert werden, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. - **\*\*Kapitalanlage:\*\*** Profitieren Sie von der aktuellen Vermietungssituation und den langfristigen Mieteinnahmen. **\*\*Lage:\*\*** Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage, die dennoch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. **\*\*Fazit:\*\*** Dieses sanierte Reihenendhaus bietet eine seltene Gelegenheit für flexible Nutzung und solide Investition. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – die Kombination aus modernen Wohneinheiten und einer praktischen Büroeinheit, die auf einem großzügigen Grundstück gelegen sind, machen dieses Angebot besonders attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen!

Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Detalles de los servicios

- Flexibel nutzbares Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten und Büroeinheit
- Möglichkeit zur Übernahme einer Wohnung und des Büros mieterfrei
- Komplett kernsaniert in den Jahren 2011/2012
- Gesamtwohn- und Bürofläche von ca. 113 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit ca. 300 m<sup>2</sup> inklusive Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>) und Keller
- Zwei Stellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten
- Ideale Lage in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Vermietung oder Zusammenlegung

Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 24105011 - 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld – Lüne-Moorfeld

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)