Westergellersen

Zuhause ankommen: Charmante Doppelhaushälfte mit besonderem Wohngefühl!

CODE DU BIEN: 25105012

PRIX D'ACHAT: 387.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135,91 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m^2

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

- 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: 25105012 - 21394 Westergellersen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105012
Surface habitable	ca. 135,91 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	387.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.46 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

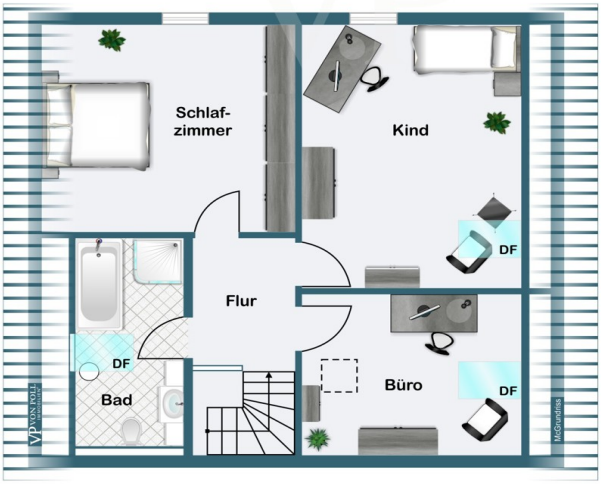
La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

La propriété

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

Plans d'étage



Obergeschoss

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: 25105012 - 21394 Westergellersen

Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1995 bietet großzügige ca. 136 m² Wohnfläche auf einem ca. 410 m² großen Grundstück. Dank der durchgeführten Modernisierungen im Jahr 2024, darunter neue Dachfenster im Obergeschoss sowie erneuerte Dächer für das Gartenhaus, den Carport und die Werkstatt, präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen, gut instand gehaltenen Zustand.

Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche, ausgestattet mit Bosch-Geräten wie einem Geschirrspüler und einem Herd mit Cerankochfeld, die das Kochen besonders komfortabel machen. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit Helligkeit und einem Kaminofen, der für gemütliche Stunden sorgt. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die als zusätzlicher Wohnraum im Freien genutzt werden kann. Ein Gäste-WC, ein Heizungsraum, der aktuell als Garderobe genutzt wird, und ein praktischer Abstellraum, der von der Küche aus zugänglich ist und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner bietet, komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden Sie ein Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere flexible Zimmer, die als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer und Büro genutzt werden können. Die neuen Dachfenster, die 2024 eingebaut wurden, sorgen für zusätzliche Helligkeit in diesen Räumen. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet.

Der Außenbereich des Hauses ist ein weiteres Highlight, mit einem großen Doppelcarport, der Platz für zwei PKW bietet. Von dort aus haben Sie direkten Zugang zu einem vielseitig nutzbaren Geräteschuppen, der derzeit als Werkstatt dient. Das Dach des Gartenhauses, des Carports und der Werkstatt wurde ebenfalls 2024 erneuert. Ein einladender Freisitz und eine zusätzliche Terrasse, ausgestattet mit einer Sitzgelegenheit und einem Strandkorb, laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der liebevoll angelegte Garten bietet eine großzügige Grünfläche, die zum Entspannen einlädt. Eine Außenjalousie am Carport sorgt für Sonnen- und Sichtschutz.

Technisch überzeugt das Haus mit einer modernen Gasbrennwerttherme von Brötje, die 2022 erneuert wurde, einer Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche und Bad sowie einem leistungsstarken Glasfaseranschluss. Die Bodenbeläge variieren zwischen hochwertigen Fliesen im Erdgeschoss und einer Kombination aus Fliesen und Teppichboden im Obergeschoss.

Abgerundet wird das Angebot durch zusätzlichen Stauraum auf dem Spitzboden, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Anordnung und moderne Ausstattung und ist eine reizvolle Gelegenheit für Familien und Paare, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

Détails des commodités

Erdgeschoss:
- Moderne Einbauküche mit Bosch-Geschirrspüler und Herd mit Cerankochfeld für komfortables Kochen
- Helles, großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Separater Heizungsraum – effizient für Haustechnik, derzeit als Garderobe genutzt
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, direkt von der Küche aus zugänglich
- Praktisches Fliegengitter für optimalen Insektenschutz in der Küche

Obergeschoss:
- Schlafzimmer
- Vielseitiges Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer
- Flexibles Zimmer, perfekt nutzbar als Büro oder weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Schlafräume mit hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet

Außenbereich und Garten:
- Geräumiger Doppelcarport mit Platz für 2 PKW und direktem Zugang zum vielseitig nutzbarer Geräteschuppen (Derzeit Werkstatt)
- Gemütlicher Freisitz im Garten – ideal für entspannte Sommerabende im Freien, mit zusätzlicher Außenjalousie am Carport für Sonnen- und Sichtschutz
- Liebevoll angelegter Garten mit großzügiger Grünfläche zum Entspannen und Genießen
- Zusätzliche Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnzimmer, ausgestattet mit einer einladenden Sitzgelegenheit und Strandkorb

Bodenbeläge:
- Erdgeschoss: Hochwertige Fliesen
- Obergeschoss: Fliesen und Teppichboden

Technische Ausstattung:
- Gasbrennwerttherme Brötje
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Küche und Bad
- Glasfaseranschluss

Erneuerungen:
- Dachfenster im Obergeschoss – eingebaut im Jahr 2024
- Erneuerung der Dächer von Gartenhaus, Carport und Werkstatt – erfolgt im Jahr 2024
- Gasbrennwerttherme Brötje - erneuert im Jahr 2022

Zusätzlicher Stauraum:

- Großzügige Nutzfläche auf dem Spitzboden

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

Tout sur l'emplacement

Westergellersen – Idyllisches Wohnen im Grünen mit Stadtnähe

Westergellersen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Lüneburg mit rund 1.700 Einwohnern. Der Ort bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt. Besonders Familien schätzen das naturnahe Umfeld, während Berufspendler die schnelle Erreichbarkeit Lüneburgs genießen – in nur wenigen Minuten ist man in der historischen Hansestadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Auch Hamburg ist mit dem Auto in etwa 40 Minuten erreichbar, was die Gemeinde für Pendler besonders attraktiv macht.

Trotz der ruhigen Lage muss in Westergellersen auf nichts verzichtet werden: Eine Bäckerei, ein Allgemeinarzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sorgen für eine gute Grundversorgung direkt im Ort. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und Fachärzte befinden sich im benachbarten Salzhausen oder in Lüneburg.

Ein Paradies für Reiter und Naturliebhaber: Westergellersen liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und Reitwegen – ideal für alle, die die Natur lieben. Pferdesport hat hier eine besondere Bedeutung: Nur drei Kilometer entfernt befindet sich Luhmühlen, eines der renommiertesten Ausbildungszentren für Vielseitigkeitsreiten in Deutschland. Die Region ist international bekannt für ihre hochkarätigen Reitturniere, darunter eine prestigeträchtige 4*-Vielseitigkeit.

Wer es sportlich, naturnah und familienfreundlich mag, findet in Westergellersen einen idealen Wohnort mit hoher Lebensqualität. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: ruhiges Landleben mit direkter Nähe zur pulsierenden Stadt Lüneburg.

CODE DU BIEN: 25105012 - 21394 Westergellersen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.46 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25105012 - 21394 Westergellersen

Contact

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com