

## Einfamilienhaus in Lüneburg

**PROVISIONSFREI! Ein- bis  
Zweifamilienhaus mit großem Garten  
und Doppelgarage**



Objekt-Nr. 84

### Einfamilienhaus

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:  
Torsten Wienhöfer  
Telefon: 04131 7209660  
Mobil: 0163 9180586

21335 Lüneburg  
Niedersachsen

Baujahr	1965	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	918,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses solide Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1965 liegt in einer ruhigen Sackgasse. Hier stehen Ihnen sechs Zimmer mit insgesamt ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Ebenen und ein Teilkeller zur Verfügung.

Das Obergeschoss ist zurzeit vermietet und besteht aus einer drei Zimmerwohnung mit Küche und Duschbad. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls eine drei Zimmerwohnung mit Küche, Wannenbad und Zugang zum Teilkeller. Das Obergeschoss ist mit einem kleinen Treppenhaus vom Erdgeschoss getrennt. Im Teilkeller finden Sie die Gasheizung aus dem Jahre 1994. Die Wege zum Einkauf, zum Kindergarten, zur Schule sind kurz. Zu diesem Haus gehört eine Doppelgarage, ein überdachter Freisitz und eine kleine Terrasse die Sie vom Wohnzimmer im Erdgeschoss erreichen. Das schön angelegte Grundstück ist zur Straße komplett uneinsehbar. Das Haus ist zurzeit noch bewohnt, wird aber frei übergeben.

Da Besichtigungstermine von uns immer telefonisch vereinbart werden, können Anfragen ohne Angabe einer Telefonnummer leider nicht bearbeitet werden.

## Ausstattung

- Eigentumsgrundstück
- Teilkeller
- Gasheizung (1994)
- ohne Einbauküchen
- Duschbad mit Fenster im OG
- Wannenbad mit Fenster im EG
- Im EG Laminat in allen Räumen
- Im OG Parkettboden in allen Räumen
- Ein überdachter Freisitz im Garten
- Terrassenzugang vom EG-Wohnzimmer
- Zwei Garagen
- Glasfaseranschluss vorhanden

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Alle Angaben zur Immobilie wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Dennoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, so dass wir

eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben nicht übernehmen können. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Da Besichtigungstermine von uns immer telefonisch vereinbart werden, können Anfragen ohne Angabe einer Telefonnummer leider nicht bearbeitet werden.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: [www.wienhoefer-immobilien.de](http://www.wienhoefer-immobilien.de)

## **Lage**

Dank der ruhigen Lage und der guten Infrastruktur ist Rettmer besonders bei Familien mit Kindern beliebt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten und die schnelle Anbindung an die Lüneburger Innenstadt machen Rettmer besonders attraktiv für Familien.

Für den täglichen Bedarf sorgt das nahe gelegene Gabers-Center, das von einer Apotheke über Bäckereien bis hin zu Lebensmittelgeschäften alles bietet. Hier finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, bequem und schnell erreichbar.

Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.luenepedia.de/wiki/Rettmer>

## **Courtage**

Ohne zusätzliche Käuferprovision

Hinweis: Provisionsfrei für den Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E