BREMER IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 2679

21335 LÜNEBURG

Sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus mit Südgarten am Bockelsberg

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 86,48 m²	ca. 196 m²	4	225.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**225.000 €**
Wohnfläche	**ca. 86,48 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 196 m²**
Verfügbar ab	**Sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1961**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**

Balkone	**1**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**12.11.2036**
Ausstellungsdatum	**13.11.2026**
Endenergiebedarf	**352,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Eingangsbereich, Windfang

Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde 1961 in Massivbauweise errichtet und verfügt über ca. 86,48 m² Wohnfläche mit vier Zimmern auf zwei Wohnebenen. Das Grundstück ist 196 m² groß. Die Zuwegung und der Versorgungsweg hinter dem Haus gehören den Eigentümern der Reihenhausanlage anteilig. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit seinem nach Süden ausgerichteten Garten eine Grundlage für ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen. Eine umfassende Modernisierung ist erforderlich.

Über einen Windfang gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses. Hier befinden sich die separate Küche und der zur Gartenseite gelegene Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Unter dem Teppichboden im Wohnzimmer ist ein Stäbchenparkettboden sichtbar. Durch die Südausrichtung lässt sich der Außenbereich an sonnigen Tagen gut zum Entspannen, Essen oder Spielen nutzen.

Im Obergeschoss liegen drei Zimmer und ein Badezimmer mit Fenster. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich. Eines der beiden gartenseitigen Zimmer verfügt zusätzlich über einen Balkon. Mit dieser Aufteilung ist das Haus ideal für eine kleine Familie.

Das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss ist über eine bequem begehbare Holztreppe erreichbar und bietet eine großzügige zusätzliche Fläche. Diese ist Nutzfläche und nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten. Im Zuge der Modernisierung bietet es sich an, einen möglichen Ausbau unter Berücksichtigung der baulichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Im Keller stehen mehrere voneinander getrennte Räume zur Verfügung. In einem der Räume befinden sich die Gasheizung aus 2003 und der Warmwasserspeicher aus 2011, in einem weiteren Raum ist der Platz für die Waschmaschine. Der Keller ist sowohl über die Innentreppe von der Küche aus, als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de

Wer Lust hat, sich ein Haus in schöner Lage von Lüneburg nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, ist hier genau richtig. Auch für Investoren ist das Angebot interessant.

Das Haus ist unvermietet und steht zur sofortigen Übernahme zur Verfügung. Nach Möglichkeit soll die Übergabe ungeräumt erfolgen. In diesem Fall übernimmt der Käufer die Räumung und Entsorgung. Die hierfür anfallenden Kosten wurden bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Unterstützung bei der Sanierung und Modernisierung

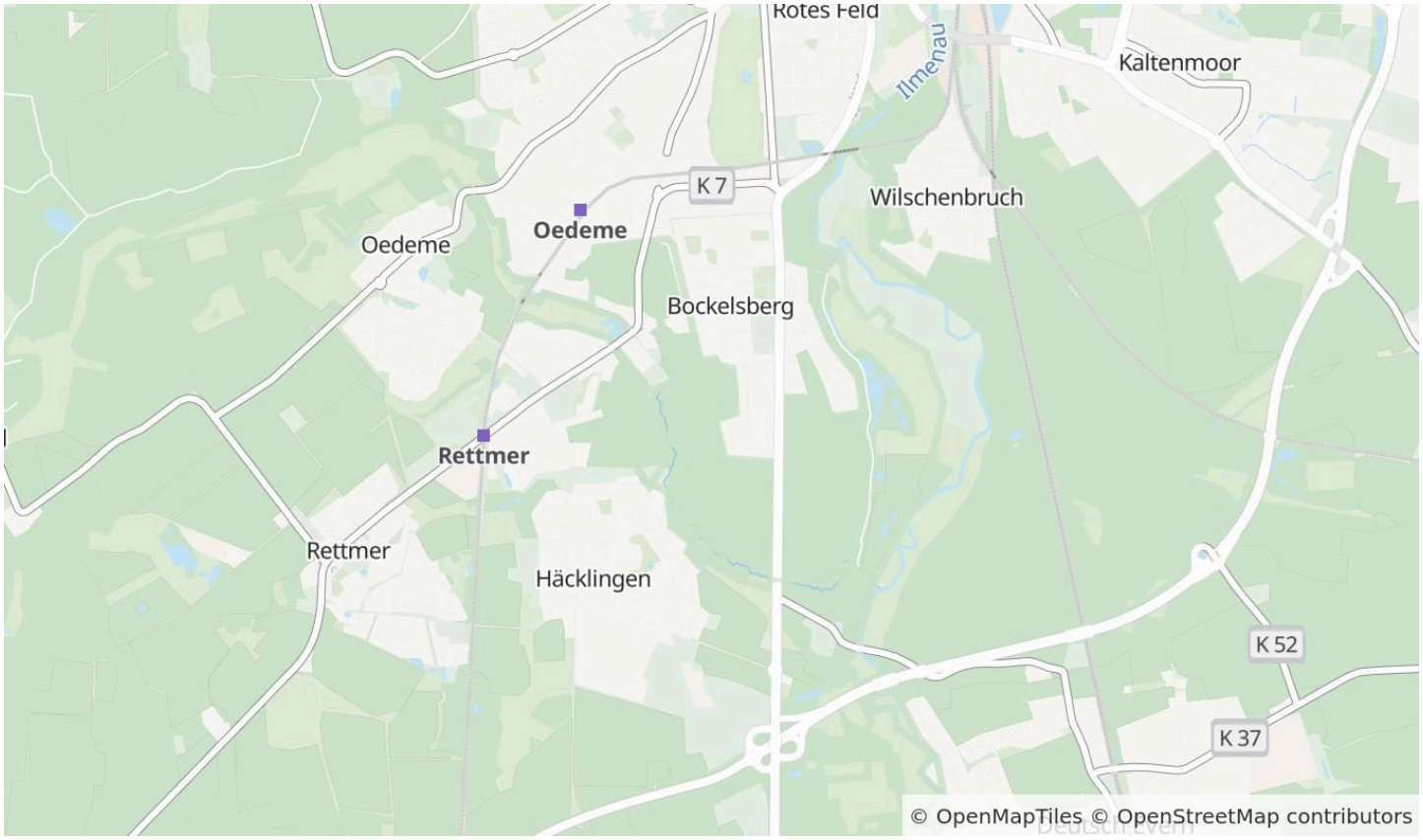
Gerne unterstützen wir Sie bei der Planung der notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten und vermitteln Ihnen Kontakte zu regionalen Handwerksbetrieben sowie zu einem qualifizierten Energieberater, der Sie bei der energetischen Sanierung begleitet, einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellt und Sie bei der Beantragung möglicher Fördermittel unterstützt.

Für Maßnahmen wie die Dämmung von Dach und Fassade, den Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen sowie die umfassende energetische Sanierung stehen unter bestimmten Voraussetzungen staatliche Zuschüsse, zinsgünstige Darlehen und alternativ steuerliche Vergünstigungen zur Verfügung. Darüber hinaus bietet auch die Hansestadt Lüneburg eigene Förderprogramme für die energetische Sanierung von privatem Wohneigentum an.

Informationen zu den aktuellen Fördermöglichkeiten und den jeweiligen Voraussetzungen finden Sie unter den beigefügten Links im Exposé.

Sie interessieren sich für dieses spannende Projekt? Kontaktieren Sie uns und fordern Sie das Exposé an. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das Reihenhaus befindet sich im Lüneburger Stadtteil Bockelsberg, südlich der historischen Innenstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine stadtnahe Lage, gewachsene Wohngebiete und die unmittelbare Nähe zu ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebieten aus. Neben Einfamilien- und Reihenhäusern prägen Mehrfamilienhäuser und der Campus der Leuphana Universität das Stadtteilbild.

Die Infrastruktur ermöglicht eine gute Versorgung im Alltag. Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil. Für Familien stehen mehrere Kindertagesstätten, darunter auch ein Waldkindergarten, zur Verfügung. Die Grundschule Hasenburger Berg sowie weiterführende Schulen im Lüneburger Stadtgebiet sind gut erreichbar.

Die Lüneburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten lässt sich bequem mit dem Fahrrad erreichen. Über die Stadtbusverbindungen sind auch die Innenstadt und der Bahnhof angebunden.

Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bietet die Nähe zum Kurpark, zum Hasenburger Bachtal und zum Wilschenbrucher Stadtwald. Die Wald- und Wanderwege bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Freien. Das Geschwister-Scholl-Haus ergänzt das Freizeitangebot im Stadtteil mit Veranstaltungen und Angeboten für verschiedene Altersgruppen.

Der Bockelsberg ist damit ein Wohnstandort für Menschen, die gerne stadtnah leben und zugleich die Natur in ihrer näheren Umgebung genießen möchten.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Diele



Essplatz in der Diele

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Essplatz in der Diele - (KI generiert)



Wohnzimmer

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer - (KI generiert)

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Küche



Küche

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Diele mit Treppe



Zimmer 1

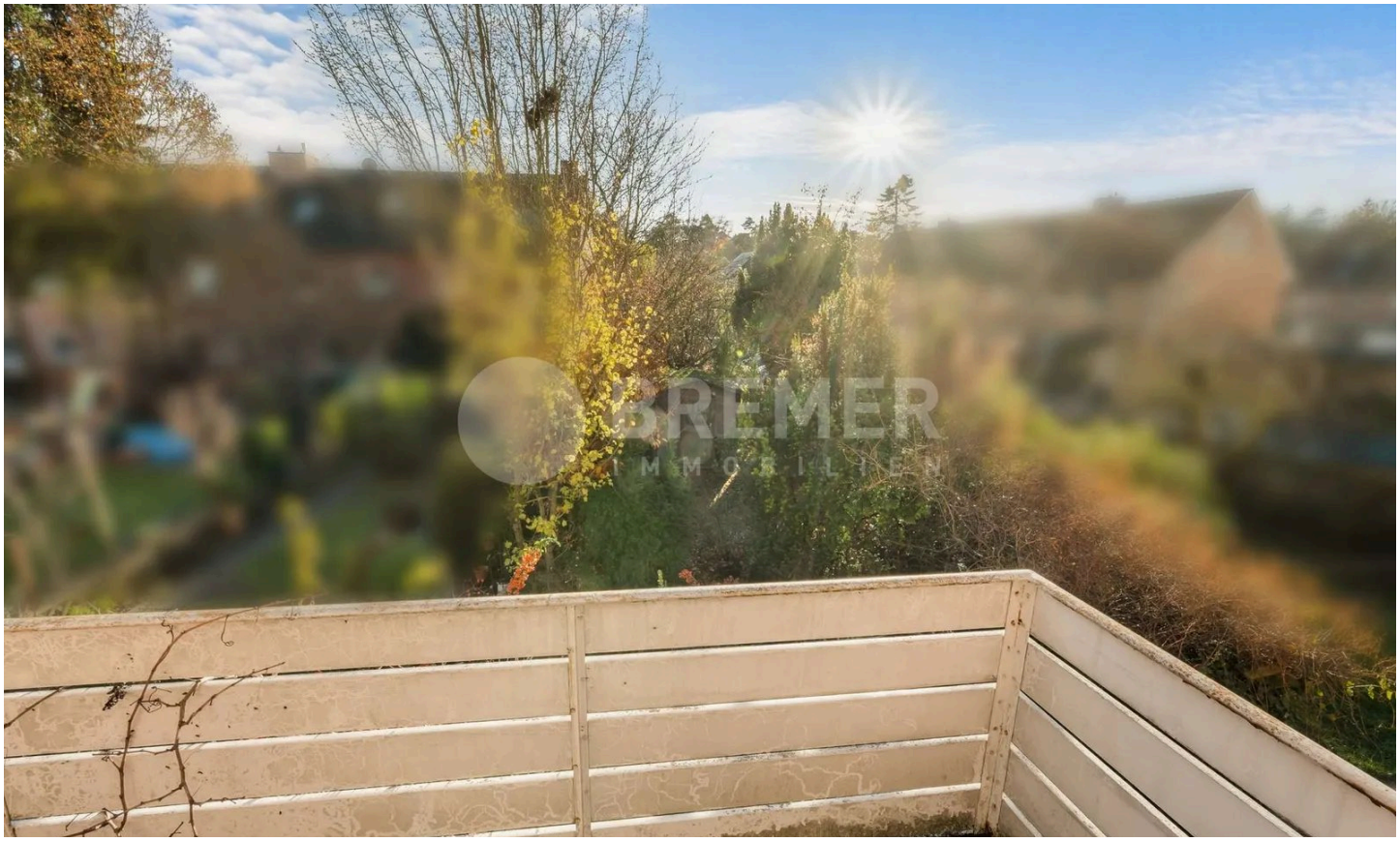
Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Zimmer 2



Balkon an Zimmer 2

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Zimmer 3



Tageslichtbad mit Badewanne

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Treppe ins Dachgeschoss



Dachboden

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Dachboden



Heizungsraum im Keller

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Kellerraum mit Außenzugang



Außenansicht Gartenseite

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Gartenhaus



Garten

Frau Katja Bremer

Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de



Garten mit Blick zum Haus



Versorgungsweg zu den Gärten

Frau Katja Bremer

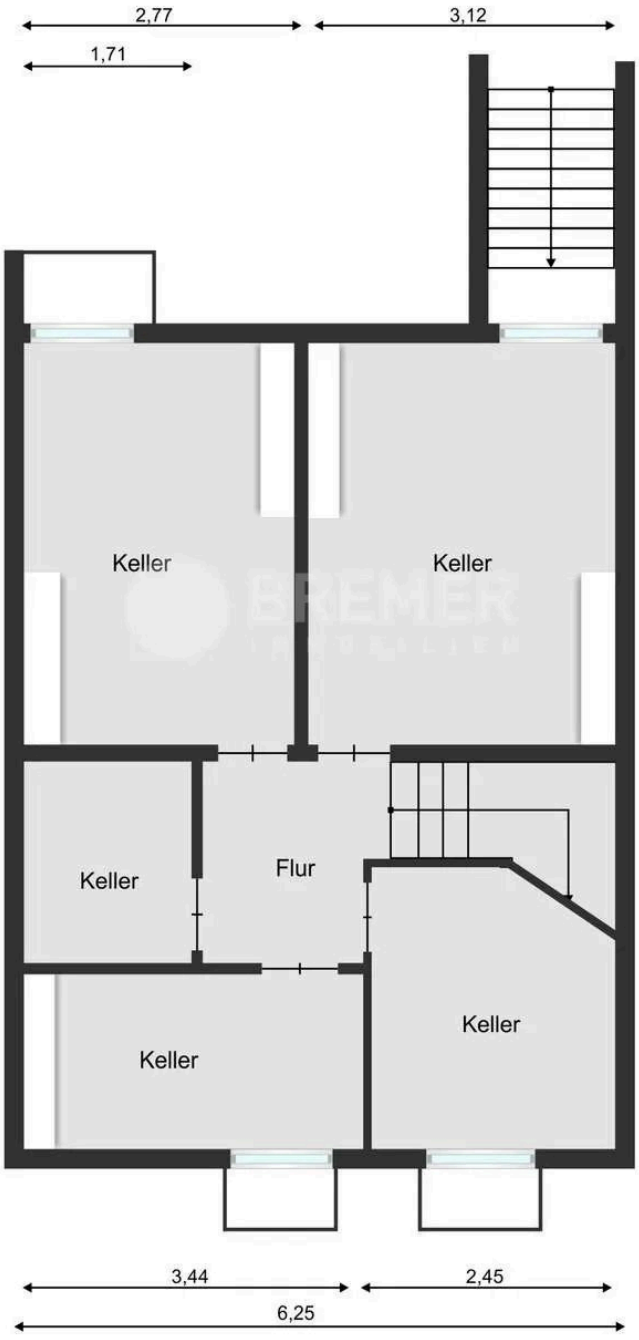
Tel. 04131 8647346

info@bremer-immobilien.de





Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Grundriss Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de

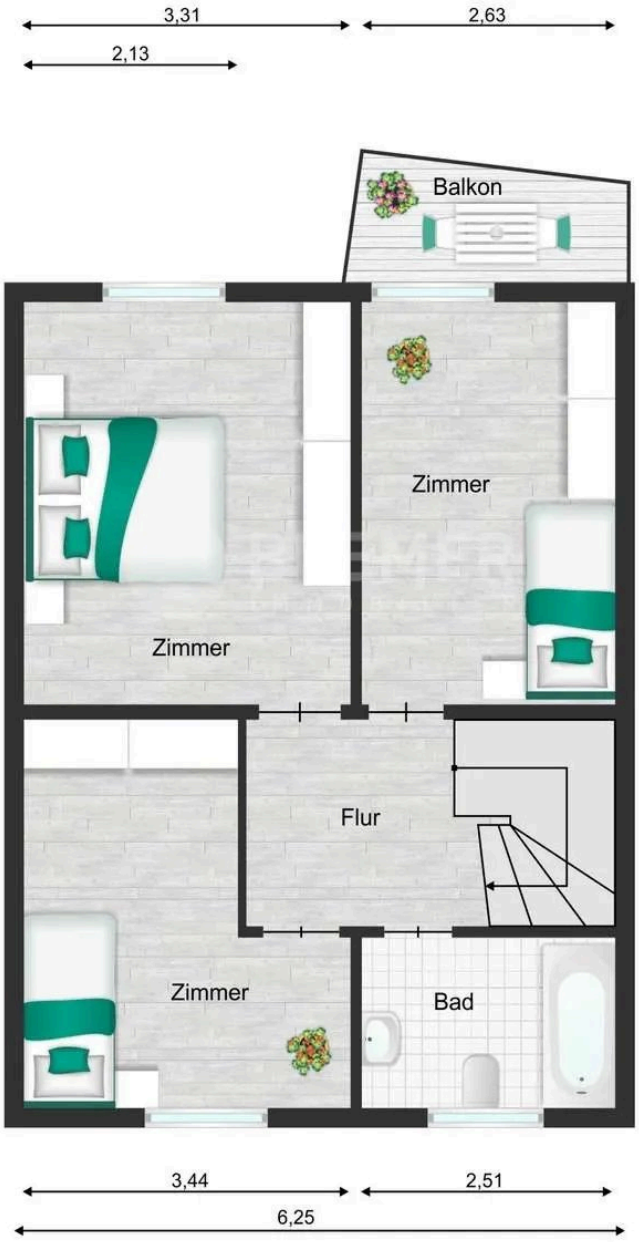


Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de

Ausstattung

— Massiv gebautes Reihenmittelhaus mit einfacher, sanierungsbedürftiger Ausstattung. Unter einzelnen Teppichböden ist Stäbchenparkett sichtbar. Zum Haus gehören ein Tageslichtbad, ein Balkon, eine Terrasse und ein Südgarten mit Gartenhaus.

— Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2003, der Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2011. Laut Bedarfsausweis beträgt der Endenergiebedarf 352,9 kWh/(m²·a). Die Energieeffizienzklasse ist H, der wesentliche Energieträger Erdgas. Das im Energieausweis angegebene Gebäudejahr ist 1961.

Sonstiges

Bei Exposéanfragen und Besichtigungswünschen bitten wir Sie um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten inklusive Ihrer Telefonnummer.
Besichtigungstermine sind grundsätzlich mit Bremer Immobilien abzustimmen.

Sämtliche Informationen wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Die Objektinformationen sind von Ihnen als Kaufinteressenten auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

VERKAUF UND BEWERTUNG IHRER EIGENEN IMMOBILIE:
Sie sind Immobilieneigentümer und möchten sich verändern? Gern erstellen wir für Sie eine professionelle Immobilienbewertung und beraten Sie zu allen Fragen rund um den Kauf und den Verkauf. Auf Wunsch übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie und unterstützen bei Bedarf den reibungslosen Übergang in Ihr neues Zuhause.

Frau Katja Bremer
Tel. 04131 8647346
info@bremer-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Katja Bremer

Bremer Immobilien

Telefon: 04131 8647346

E-Mail: info@bremer-immobilien.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Die Provision beträgt für den Käufer und den Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. Wir weisen auf unsere Tätigkeit für beide Vertragspartner (Käufer und Verkäufer) hin.

BREMER IMMOBILIEN