

Exposé

Reihenhaus in Lüneburg

**Saniertes Reihenhaus LG-Moorfeld, BJ 2006, 4 Zi., überd.
Terrasse**



Objekt-Nr. OM-293708

Reihenhaus

Verkauf: **479.000 €**

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	155,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	115,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes, im Jahr 2006 erbautes und im August 2022 komplett saniertes Reihenhaus im beliebten Lüneburger Stadtteil Moorfeld.

Das hübsche Reihemittelhaus verfügt über drei voll ausgebaute Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der sehr helle und einladende Wohnbereich mit saniertem Gäste-WC mit Fenster, einer 1,5 Jahre alten Einbauküche mit Spülmaschine, Backofen, Induktionsfeld und Kühl-/Gefrierkombination sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht herein und ermöglichen einen herrlichen Blick in den kleinen, komplett umzäunten Garten, welchen man auch über ein Gartentor über die Rückseite betreten kann. Auf der überdachten Terrasse kann auch mal bei schlechtem Wetter gegrillt werden.

Im kleinen Geräteraum lassen sich praktische Dinge wie z.B. Fahrräder und der (bereits vorhandene) Rasenmäher unterstellen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die z.B. als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden können, sowie ein modernes, innen liegendes Badezimmer, welches ebenfalls 2022 saniert wurde.

Hier ist der Grundriss des Bades nicht mehr aktuell. Das Bad verfügt über eine Badewanne und die Anordnung der Toilette ist geändert.

Darüber hinaus ist im Jahr 2022 auch das große Dachgeschoss ausgebaut worden und ein weiteres, großzügiges Zimmer ist entstanden, welches über eine stabile Holzterasse erreichbar ist. Der Raum verfügt an den Wänden über komplett mit Türen verkleidete Einbauschränke (auf den Fotos noch offen), welche viel Platz zum Verstauen bieten. Das Zimmer kann beispielsweise als Büro oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden.

Das komplette Haus ist mit hochwertigem, unempfindlichen Vinylboden ausgestattet.

Das Haus erfüllt die Energieklasse B (61,9 kWh/qm*a) und verfügt über eine 2019 erneuerte Gaszentralheizung für alle fünf Häuser (in dieser Reihe). Dies hat verschiedene Vorteile: Zum einen befindet sich im Haus keine separate, platzeinnehmende Therme (hierfür gibt es ein kleines Heizungshäuschen für alle fünf Parteien), zum anderen werden die Wartungs- und Schornsteinfegerkosten für die Heizung stets auf die fünf Parteien verteilt.

Das Warmwasser wird über moderne Durchlauferhitzer produziert, was wiederum viel Energie spart.

Das Reihenhaus wird derzeit von einer netten und zuverlässigen Mieterin mit ihrem Partner bewohnt. Die Kaltmiete beträgt 1.470,- Euro monatlich. Somit ergibt sich eine jährliche Netto-Kaltmiete von 17.640,- Euro.

Ein PKW-Stellplatz ist dem Haus fest zugeordnet und im Preis inbegriffen.

Das Haus wird provisionsfrei von Privat verkauft und ist sowohl für Investoren als auch zur möglichen Eigennutzung interessant. Für eine mögliche Eigenbedarfskündigung sind lediglich 3 Monate ab Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch zu rechnen, da der aktuelle Mietvertrag seit 2022 besteht.

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Ausstattung

- Komplettes Haus mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet
- Moderne Einbauküche (2022) mit Spülmaschine, Backofen, Induktionsfeld und Kühl-/Gefrierkombination
- Überdachte Terrasse
- Umzäunter Garten mit eigenem Zugang von hinten
- Gemauerter Abstellraum

- PKW-Stellplatz inbegriffen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Energieausweis (Energieeffizienzklasse B, 61,9 kWh/qm*a) kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Von einer eigenständigen Kontaktaufnahme zu der Mieterin bitten wir abzusehen.

Bei Interesse melden Sie sich gerne per Nachricht bei mir.

Lage

Das Reihenhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage in einer sehr gepflegten und verkehrsberuhigten Umgebung im Lüneburger Stadtteil Moorfeld, unmittelbar hinter dem Loewe-Center mit Edeka und Bäcker, Aldi, Rossmann, Sparkasse, Restaurant, Frisör, Apotheke, Postannahmestelle, Fressnapf usw.

Der Lüneburger Hafen und die Innenstadt befinden sich in etwa 2,5 km Entfernung (ca. 10 Min. mit dem Rad), bis zum Hauptbahnhof sind es ebenfalls nur 2,4 km (ca. 8 Min. mit dem Rad).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	61,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Hausansicht & Garten Aug. 2022

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich EG



Flur & Wohn-/Essbereich EG

Exposé - Galerie



Garten August 2022

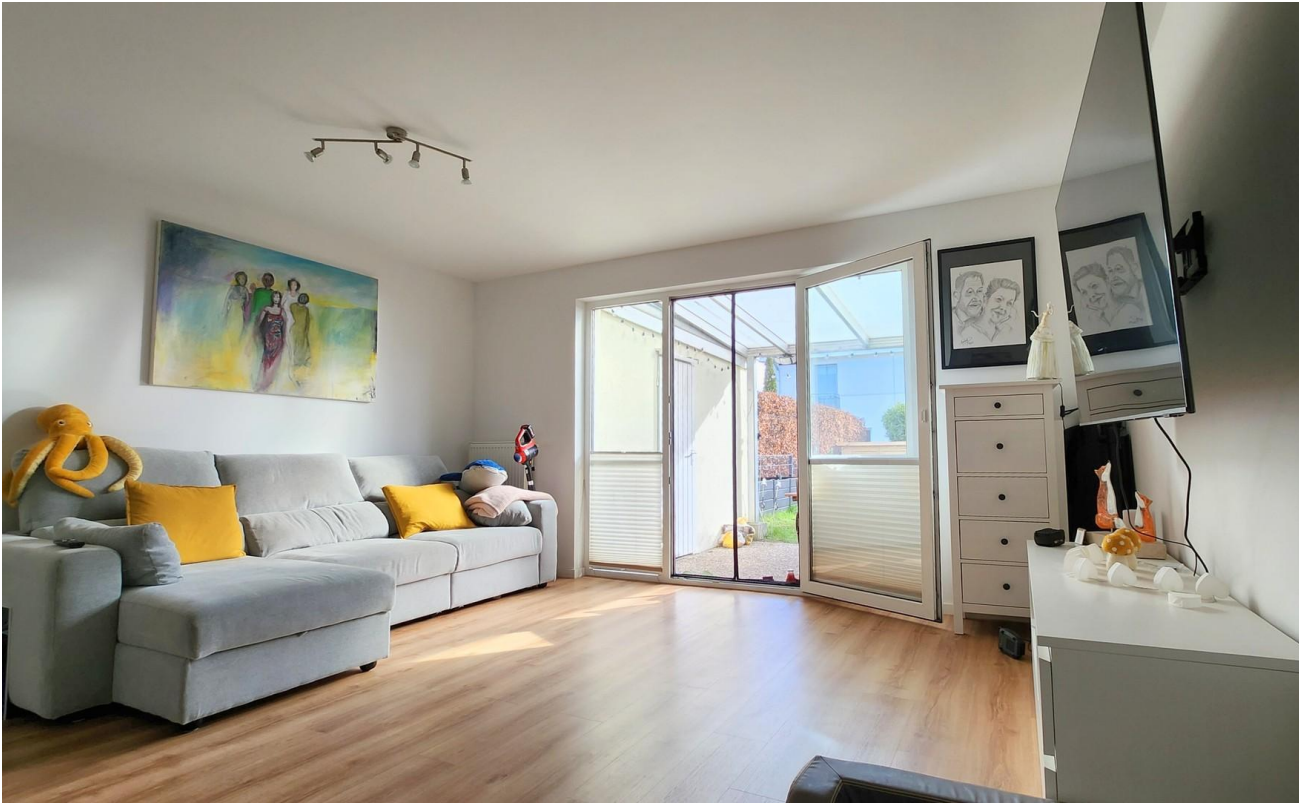


Garten & Haus April 2024



Gäste-WC nach Sanierung

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich EG, bewohnt



Wohn-/Essbereich EG, bewohnt

Exposé - Galerie



Gäste-WC

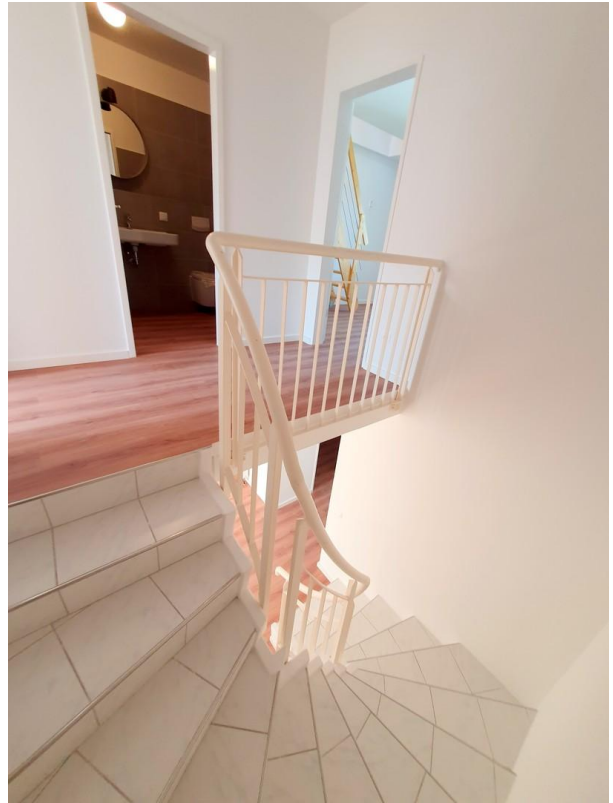


Einbauküche mit Geräten

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Geräten



Flur 1. OG



Bad 1. OG nach Sanierung

Exposé - Galerie



Bad 1. OG, bewohnt



Zimmer 2 mit Ausgang zum DG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 mit Ausgang zum DG



Zimmer 2, bewohnt

Exposé - Galerie



Zimmer 2, bewohnt



Zimmer 4, Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 4, Dachgeschoss



Zimmer 3, 2. OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3, 2. OG



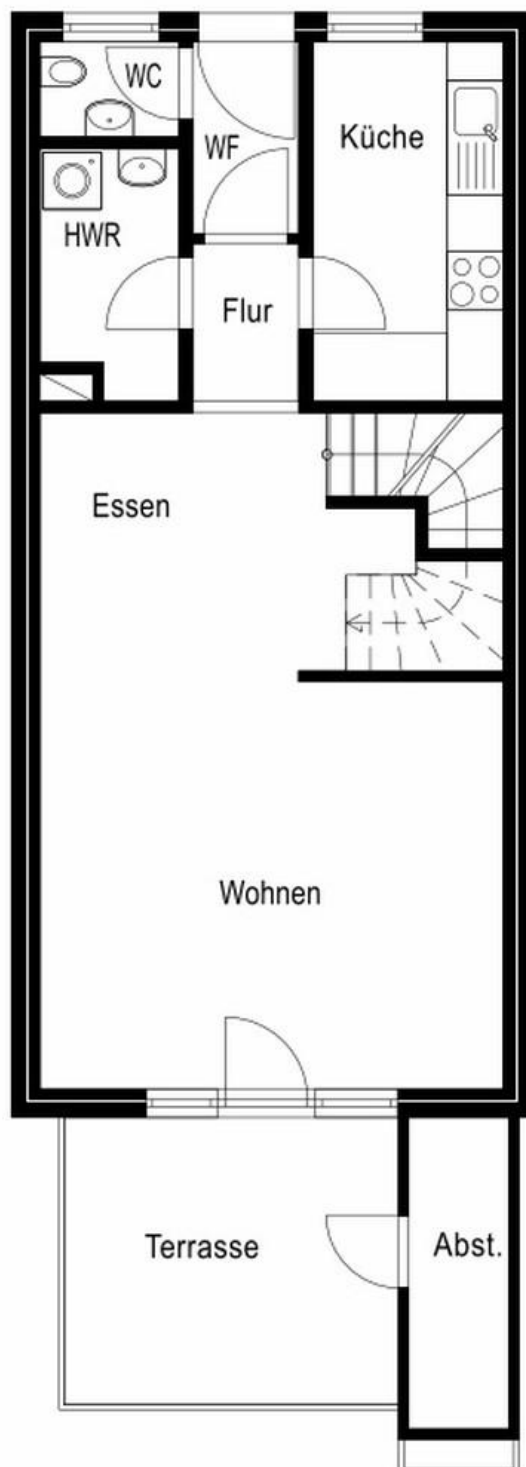
Zimmer 3, 2. OG, bewohnt

Exposé - Galerie



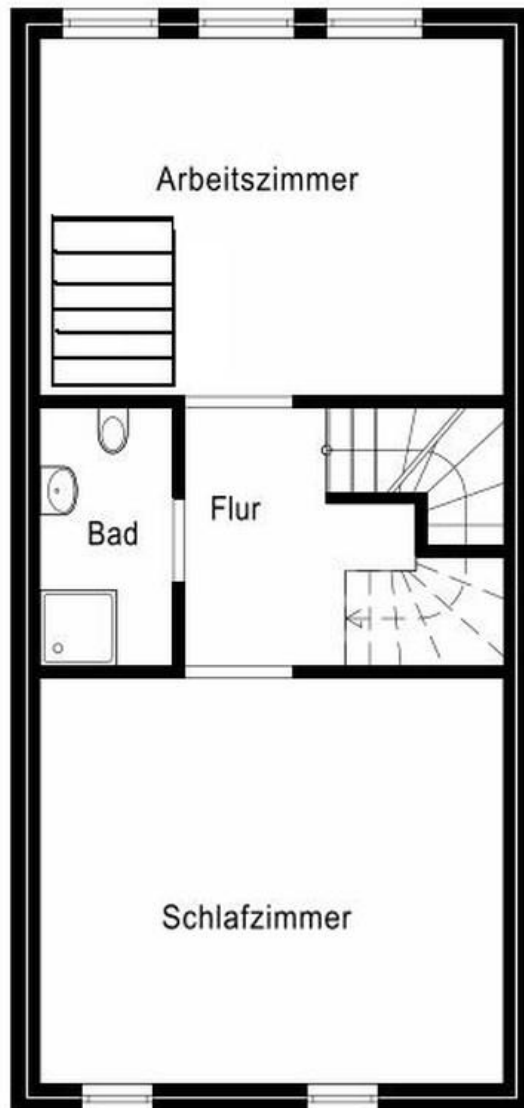
Eingangsbereich außen

Exposé - Grundrisse



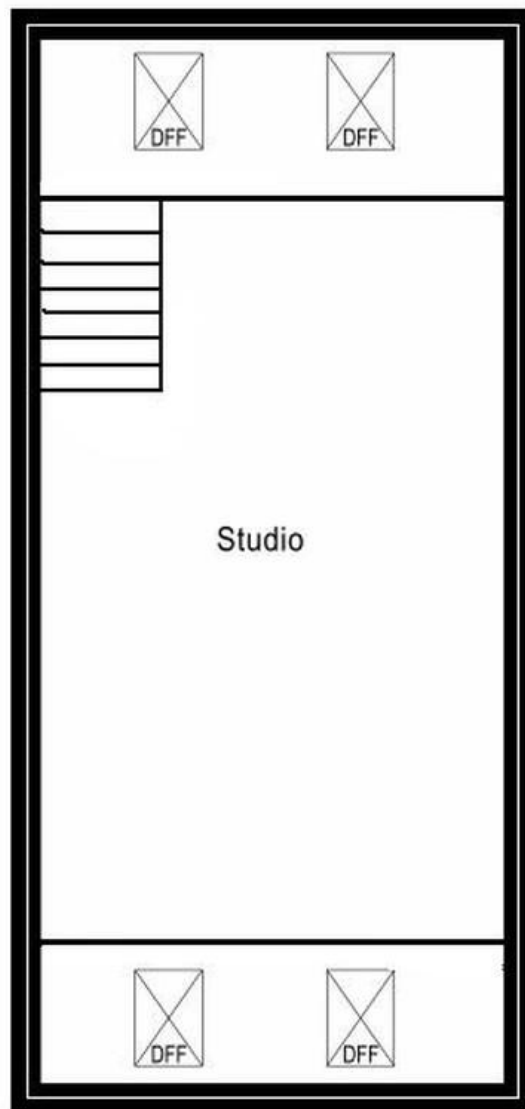
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registernummer: NI/2014-00036149

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

61.9 kWh/(m²a)

↓

Primärenergieverbrauch

68.04 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 61.9 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ¹	Primärenergie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Korrek- turfaktor
01.01.2011	31.12.2011	Erdgas H	1.1	92183	0	92183	1.06
01.01.2012	31.12.2012	Erdgas H	1.1	112239	0	112239	0.98
01.01.2013	31.12.2013	Erdgas H	1.1	111166	0	111166	0.95

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die in Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszeiträge, Warmwasser- oder Kfz/Werkstatt in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis