



Objekt: L-662 / Haus, Einfamilienhaus

## **Einfamilienhaus mit Keller, Doppel-Garage und großem Grundstück in ruhiger Lage von Westergellersen**

Das Objekt befindet sich in Westergellersen.

**Kaufpreis 420.000,00 €**

Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

## Daten im Überblick

### Technische-Angaben

Objekt-Nr.	L-662
<b>Kategorie</b>	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Flächen

Grundstücksgröße	ca. 1.693 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2

### Preise

Kaufpreis	420.000,00 €
Käufercourtage	Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

### Zustand

Baujahr	1974
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	21.04.2033
Baujahr lt.	1974
Energieausweis wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	G
Warmwasser enthalten	Ja

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Dusche und Wanne
Unterkellert	ja

## Kurzbeschreibung

Renovierungsbedürftiges EFH in einer Zone 30 Str. von Westergellersen, zwischen Winsen und Lüneburg.

Es bietet sieben Zimmer mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist aus dem Baujahr 1974.

Ihnen werden zwei Bäder, eine Küche mit älterer Einbauküche aber neueren Geräten geboten.

Viel Platz bietet der Vollkeller mit einer kleinen Werkstatt und Zugang in den Garten sowie weiteren Abstellräumen, Waschkeller und Sauna mit Dusche. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Brennwertheizung von Vaillant aus dem Jahre 2021. Die Elektrik wurde teilweise schon erneuert. Die Innentüren sowie die Haustür sind aus Holz. Die Fenster sind aus Holz und Kunststoff, überwiegend mit Rollläden. Das große, ruhige Grundstück mit Doppel-Garage (elektrische Tore), Carport, einem Gartenhaus aus Holz plus Gartenteich.

## Sonstige Angaben

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich 3,57 % Käufer-Provision (inkl. MwSt.) des notariell beurkundeten Kaufpreises. Die Provision ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung und ist von den Käufern an die Immo-Konzepte GmbH zu zahlen. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. § 656c BGB).

Alle in diesem Angebot aufgeführten Daten und Flächenangaben stammen vom Verkäufer. Die Immo-Konzepte GmbH übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch die Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Aufgrund der uns anvertrauten Vermögenswerte, bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihrer Anfrage nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten nachkommen können. Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Bei dem Kauf einer Immobilie benötigen Sie einen zuverlässigen und kompetenten Finanzierungspartner, denn gerade bei einer Baufinanzierung ist es wichtig eine individuelle Lösung zu finden. Wir bieten Ihnen die beste Baufinanzierung und beraten Sie ganz unabhängig.

## Kontaktdaten

### Ihr Ansprechpartner



Manfred Omland  
Tel. 04131 285 - 259  
Mobil 0171 6410124  
omland@vblh-immokonzepte.de

### Büro

Immo-Konzepte GmbH  
Am Ochsenmarkt 2  
21335 Lüneburg

Tel. 04131 285 - 259  
Fax 04131 285 - 286

### Hauptsitz

Immo-Konzepte GmbH  
Rathausstraße 52  
21423 Winsen

Tel. 04171 884-160  
Fax 04171 884-159  
Mail: info@vblh-immokonzepte.de

**Weitere Immobilien finden Sie unter  
[www.vblh-immokonzepte.de](http://www.vblh-immokonzepte.de)**

