Westergellersen

# Stilvolle und helle Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse, Garten und modernem Wohnkomfort!

***Property ID: 25105006***

www.von-poll.com

**PURCHASE PRICE: 387.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,91 m$^2$ • ROOMS: 4 • LAND AREA: 422 m$^2$**

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25105006 |
| Living Space | ca. 135,91 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1995 |
| Type of parking | 1 x Car port |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 387.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2017 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 29.07.2028 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 107.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1995 |

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

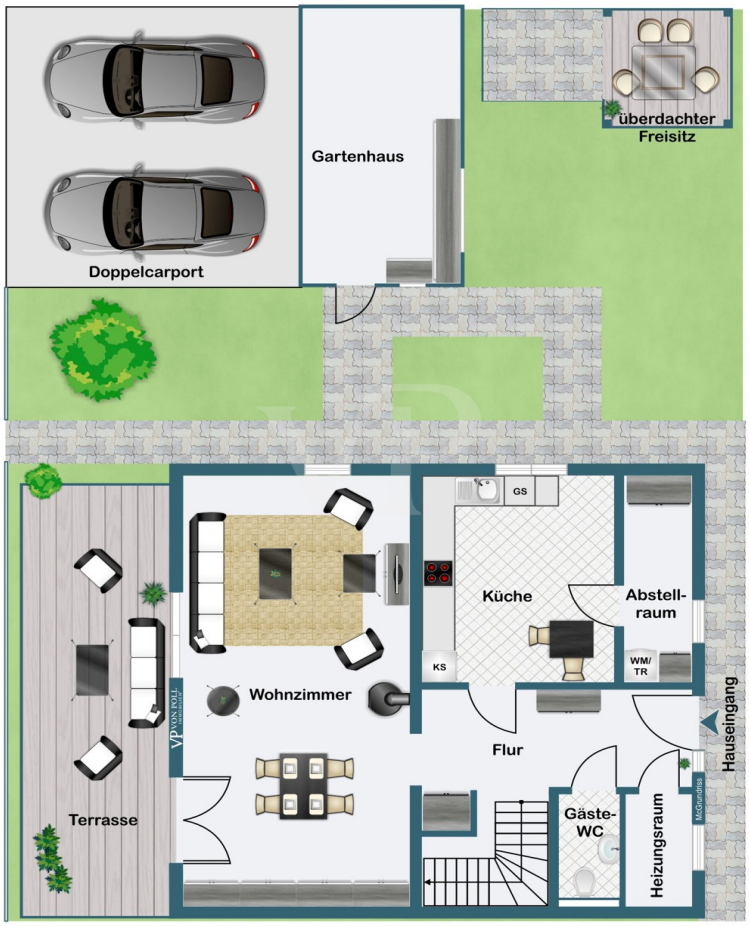
# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

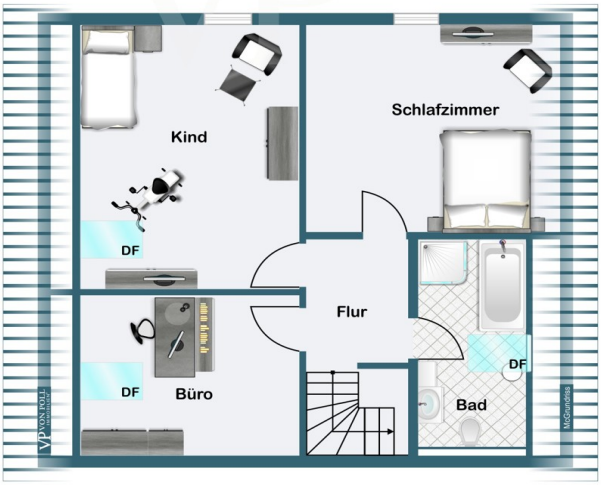
# The property

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# Floor plans




Erdgeschoss




Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# A first impression

Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1995 wurde in massiver Bauweise auf einem ca. 422 m² großen Eigentumsgrundstück errichtet. Sie liegt in einer ruhigen, attraktiven Wohngegend und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und moderne Ausstattung legen.

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC, zur stilvollen Einbauküche mit Siemens-Geräten und zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum. Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern bildet das Herzstück des Hauses. Eine Sonnenterrasse mit Markise sowie ein 2023 installierter Kaminofen sorgen für Wohlfühlatmosphäre.

Das Erdgeschoss ist mit eleganten, hellen Fliesen ausgestattet, die Küche und das Wohnzimmer verfügen über Fußbodenerwärmung. Über die Treppe mit Stahlhandlauf gelangen Sie ins Dachgeschoss mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern (ca. 16–19 m²) und einem modernen Vollbad mit Fußbodenerwärmung. Hochwertiges Laminat sorgt in den Schlafräumen für eine warme Atmosphäre.

Die effiziente Gaszentralheizung (2012) und der Glasfaseranschluss gewährleisten modernen Wohnkomfort. Der gedämmte Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Der gepflegte Garten mit Gartenhaus lädt zum Entspannen ein. Ein Doppelcarport ermöglicht bequemes Parken. Diese durchdacht gestaltete Doppelhaushälfte überzeugt mit moderner Ausstattung, viel Platz und einer ausgezeichneten Lage.

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# Details of amenities

Erdgeschoss
Einladender Flur mit Zugang zu allen Wohnbereichen
Moderne Küche ausgestattet mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten:
Geschirrspüler von Siemens
Induktionsherd von Siemens
Helles, großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse
Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
Separater Heizungsraum für eine effiziente Haustechnik
Praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
Obergeschoss
Großzügiges Schlafzimmer
Vielseitiges Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer
Flexibles Zimmer, perfekt nutzbar als Büro oder weiteres Schlafzimmer
Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Außenbereich und Garten
Geräumiger Carport mit Platz für 2 PKW und direktem Zugang zum praktischen Schuppen
Vielseitig nutzbarer Geräteschuppen mit Stromanschluss und Kühlschrank
Überdachter Freisitz, perfekt für entspannte Sommerabende im Freien
Gepflasterte Fläche mit vorbereiteten Anschlüssen, ideal für ein Jacuzzi
Gemütlicher Grillplatz für unvergessliche BBQ-Abende mit Familie und Freunden
Liebevoll angelegter Garten mit großzügiger Grünfläche zum Entspannen und Genießen
Zusätzliche Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnzimmer, ausgestattet mit einer einladenden Sitzgelegenheit
Bodenbeläge
Erdgeschoss: Hochwertige Fliesen
Obergeschoss: Laminat & Fliesen
Technische Ausstattung
Gasbrennwerttherme Vaillant (2012)
Fußbodenerwärmung
Glasfaseranschluss
Erneuerungen
Neue Haustür (2017)
Kaminofen (2017)
Zusätzlicher Stauraum
Großzügige Nutzfläche auf dem Spitzboden

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# All about the location

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.

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 107.00 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 § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

**Property ID: 25105006 - 21394 Westergellersen**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com