

Tag der offenen Immobilie am 18.05.2025 um 10 Uhr.

21394 Westergellersen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: 50146



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

Wohnfläche ca.: **178 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **400.000 EUR**



Tag der offenen Immobilie am 18.05.2025 um 10 Uhr.

Objekt-ID	50146
Objektypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21394 Westergellersen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	178 m²
Nutzfläche ca.	30 m²
Grundstück ca.	1.006 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1996
Zustand	renovierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	400.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses charmante Zuhause bietet mit fünf Zimmern viel Potenzial für individuelles Wohnen, wobei durch die Möglichkeit, drei weitere Zimmer im Dachgeschoss zu schaffen, insgesamt acht Zimmer zur Verfügung stehen könnten.

Im Dachgeschoss ist bereits der größte Teil (ca. 55 m²) zu einem wohnlichen Zimmer ausgebaut worden. Weiter sind ca. 30 m² als Ausbaureserve vorhanden.

Durch die Diele betreten Sie diese besondere Immobilie. Im Erdgeschoss finden Sie ein Wannenbad und die Küche, in der Sie genug Platz für einen Esstisch haben. Außerdem finden Sie im Erdgeschoss das Wohnzimmer und angrenzend ein Esszimmer.

Die Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärmeisolierung. Ein gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich sorgt für behagliche Wärme und schafft eine angenehme Atmosphäre an kühleren Tagen. Der edle Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Ausstrahlung.

Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und für Haushaltsgeräte oder ist als Abstellraum nutzbar.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Komfort und verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gut durchdachte Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu genießen.

Ausstattung

- 5 Zimmer (8 Zimmer möglich)
- 1 Wannenbad
- Kunststofffenster
- Kachelofen
- Parkett
- Glasfaseranschluss
- Hauswirtschaftsraum
- Doppelcarport

Sonstiges

Baujahr: 1996

Heizungsart: Öl-Heizung

Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 138,74 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 55

Ihr Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Jan Laubacher

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.



Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Käufer verpflichtet eine Provision in angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz:

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe) ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Schröder Immobilien,
Inhaber Jörg Schröder
Von-Somnitz-Ring 4a
21423 Winsen (Luhe)
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33
E-Mail: info@schroederimmobilien.de

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.02.2025
Gültig bis	21.02.2035
Baujahr	1996
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	138,74 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

In Westergellersen, am nördlichen Rand des Naturschutzgebiet der Lüneburger Heide, liegt dieses Einfamilienhaus.

Rund herum liegen zusammenhängende Waldgebiete, die zur Naherholung einladen und ansässige Vollerwerbslandwirte prägen die ländliche Idylle.

Westergellersen verfügt über einen Kindergarten, eine Krippe sowie eine Grundschule. Es gibt diverse medizinische Einrichtungen wie eine Hausärztin und eine Krankengymnastikpraxis, außerdem eine Musikschule, ein Bäcker, ein Hofladen und ein Autohaus.

In ca. 3 km Entfernung liegt Kirchgellersen. Hier befinden sich eine Apotheke, Ärzte und ein Supermarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen in Salzhausen (ca. 6 km entfernt) und in Lüneburg (ca. 13 km entfernt) zur Verfügung.

Attraktiv für Pendler ist die Nähe zu den Autobahnen A 7 und A 39, der Bundesstraße 209 (Lüneburg-Amelinghausen-Soltau) und der guten Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr des Hamburger Verkehrsverbundes durch unterschiedliche Buslinien. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an den Nah- und Fernverkehr befindet sich in Lüneburg.

21394 Westergellersen, Deutschland





Ostansicht



Straßenansicht



Gartenansicht



Vogelperspektive



Terrasse



Flurkarte

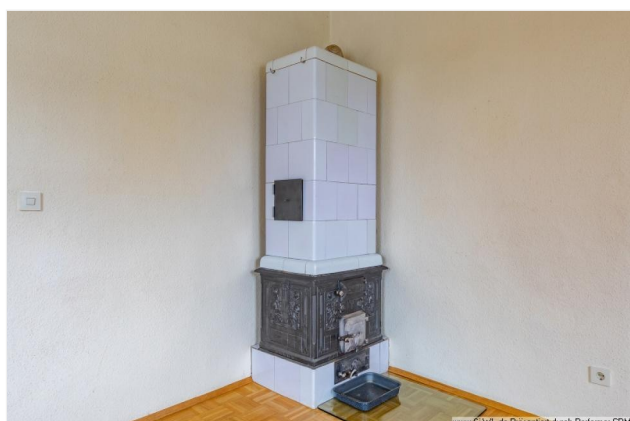




Eingangsbereich



Esszimmer



Kachelofen



Wohnzimmer



Küche



Diele



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

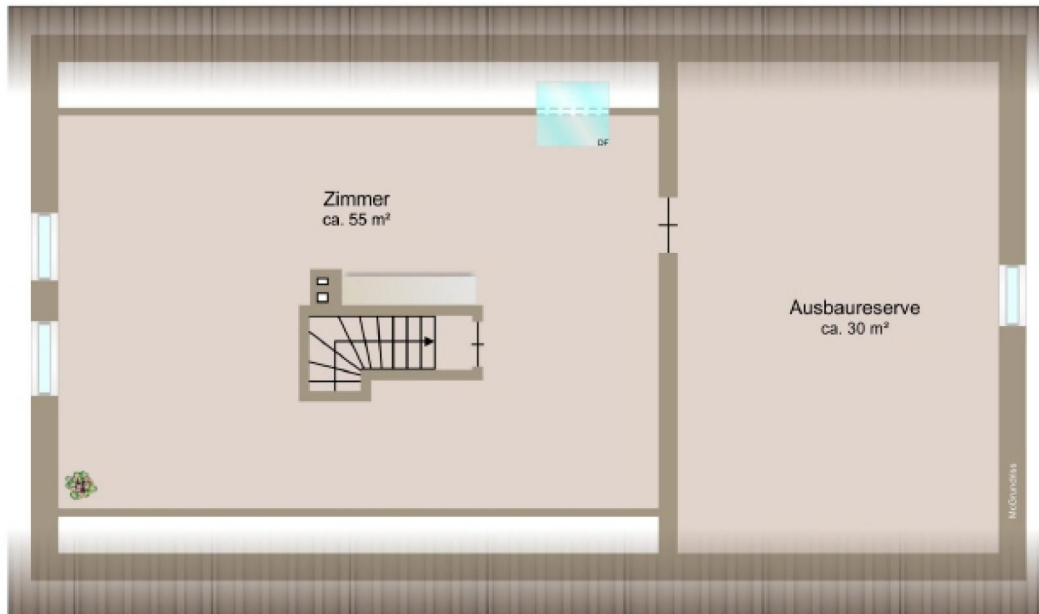


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

