



**EHRICHS & MARTENS**  
Immobilien- und Finanzmakler



**Charmantes, familienfreundliches  
Einfamilienhaus mit viel Platz im beliebten  
Stadtteil Mittelfeld in Lüneburg**

**Bögelstraße 36, 21339 Lüneburg**



## Daten im Überblick

Baujahr circa	1924
Objektzustand	Modernisiert
Qualität der Ausstattung	Normal
Verfügbar ab	sofort nach Absprache
Preis in Euro	<b>349.000,00 €</b>
Keine Käuferprovision	
Grundstücksfläche circa	797
Wohnfläche circa	140
Etagenzahl	3
Zimmer	6 ½
Anzahl der Badezimmer	2 und 2 Gäste-WC
Keller vorhanden	Ja
Gäste-WC	Ja
Garten	Ja
Balkon/Terrasse	Ja/Ja
Stellplatz Anzahl und Typ	Einzelgarage



Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweistyp	Wohngebäude
Erstellungsdatum	31.08.2023
Gültig bis	30.08.2033
Endenergiebedarf	127,10 kWh
Heizungsart	Gasbrennwerttherme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr der Heizung	2022

#### Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln

Fahrzeit nächste Autobahn	10 Minuten
Fahrzeit nächster Bahnhof	8 Minuten
Fahrzeit nächster Flughafen	80 Minuten

## Beschreibung

Sie suchen ein modernes großzügiges Haus in dem Sie Familienleben, Hobby und/oder Arbeiten verbinden können?

Sie wollen kurzfristig einziehen und sich gleich in Ihren neuen 4 Wände wohlfühlen und entspannen können?

Dann haben Sie die richtige Immobilie gefunden.

Der klassische Rotklinkerbau aus dem Jahre 1924 liegt im beliebten Stadtteil Mittelfeld von Lüneburg mit einem tollen Blick ins Grüne.

Er verfügt über 6 1/2 Zimmer die sich auf 3 Etagen verteilen zuzüglich eines Vollkellers der bequem durch die ebenerdige Garage zu begehen ist.

Das Haus wurde ständig in Schuss gehalten und in den letzten Jahren wurde die Elektrik teilweise, eine neue Gasheizung, teilweise neue Kunststofffenster inklusive Rollläden, die Hohlschicht gedämmt, sowie die Bäder im Erdgeschoss vollständig erneuert bzw. modernisiert.

Im 1. Obergeschoss erwarten sie 2 größere Räume, der eine Raum davon mit einem kleinem Wannenbad und Zugang zum Balkon sowie ein weiterer kleinerer Raum, dieser könnte gut als weiteres Bad umgebaut werden, und ein kleines Gäste-Wc.

Im 2. Obergeschoss stehen 2 weitere volle Räume mit Stehhöhe zur Verfügung.

Weiterhin verfügt das Haus über einen Vollkeller mit Waschküche und direktem Zugang zu der angrenzenden Garage.

## Details/Highlights

Provisionsfrei !!

- Gute und zentrale Lage
- Toller Garten mit Ausblick ins Grüne
- großzügige Raumaufteilung
- neue Gasheizung
- umfassend in den letzten Jahren modernisiert
- bereits frühzeitig verlängertes Erbbaurecht bis 15.01.2103 mit aktuell jährlich nur € 4.654,60 zugunsten des Hospitals Zum Großen Heiligen Geist

## Lage

Nicht nur für die Roten Rosen Fans ist die alte Salzstadt Lüneburg mit ihren kleinen Gässchen und leicht schiefen Häusern die schönste Stadt Deutschlands.

Hier läßt sich das Leben genießen. Lüneburg bietet, neben einer tollen Innenstadt mit vielen netten Geschäften, Restaurants und Kneipen, das besondere Flair der Altstadt und der Ilmenau, die mitten durch die Stadt fließt.

Ihr neues Haus befindet sich in zentraler Lage in Lüneburg. Der Bahnhof und die Innenstadt sind fußläufig zu erreichen. Zum Anschluss an die A39 sind es mit dem Auto nur wenige Minuten.

## Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

## Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

## Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nachbesten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.

## Bilder



Straßenansicht



Gartenansicht



Wohnzimmer 1 Erdgeschoss



Wohnzimmer 2 Erdgeschoss



Zimmer 1 Obergeschoss



Zimmer 2 Obergeschoss



Küche



Kleines Wannenbad Obergeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss



Gas-Heizung aus Baujahr 2022