

Objekt-Nr.: 7536



Großzügige Wohnen direkt am Amtsgarten von Lüchow

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

29439 Lüchow (Wendland) Loge
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **249.990,00 EUR**
Grundstück: **925 m²**
Wohnfläche: **199 m²**
Zimmer: **8**
Baujahr: **1958**

Ansprechpartner

immoweb.de - Lüneburg

Herr Oliver-D. Helfrich

Telefon:

+49 (0)178/9395005

Fax:

+49 (0)4131 / 1566869

Email

o.helfrich@immoweb.de

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Lage

Mitten in Lüchow, direkten Blickes zum Amtsgarten und Amtsturm, befindet sich dieses 1958 erbaute Einfamilienhaus auf einem 925 qm großen Grundstück. Die Immobilie ist 2018 zu einer Arztpraxis im Erdgeschoss mit Wohnräumen im Dachgeschoss ausgebaut wurde, wobei die Wohnräume im Dachgeschoss noch saniert, bzw. modernisiert werden müssen. Die Umnutzung wieder in ein komplettes Einfamilienhaus ist laut Architekt nur mit kleinem Aufwand verbunden

Lüchow selbst ist eine gewachsene Kleinstadt und die Kreisstadt im Landkreis Lüchow-Dannenberg mit knapp 10.000 Einwohnern.

Trotz des Keinstadtcharakters bietet Lüchow eine gewachsene Infrastruktur, die ein unbeschwertes Leben im Wendland garantiert.

Von der Grundschule über Oberschule und Gymnasium, bis hin zu den Berufsbildenden Schulen ist alles vor Ort.

Weitere Informationen zu Lüchow finden Sie unter: www.luechow-dannenberg.de

Beschreibung

198 Quadratmeter Wohnfläche suchen neuen Die 1958 erbaute Villa wurde 2018 aufwändig in eine Arztpraxis umgebaut, so dass sich im Erdgeschoss des Objektes ein barrierefreier Eingang, Empfang, Wartebereich und fünf Behandlungsräume befinden. Zusätzlich ein rollstuhlgerechtes Patienten-WC sowie eine Personaltoilette.

Nach Rücksprache mit dem damaligen Architekten ist ein Rückbau mit nur sehr geringem Aufwand verbunden, so dass sich auch durch die teilweise verbauten Leichtbauwände die Raumanordnung verändern lässt.

Im Dachgeschoss befindet sich drei weitere Zimmer sowie ein Wannen- und Duschbad die noch modernisiert werden sollten.

Diese Objekt eignet sich besonders für Menschen, die es gerne etwas großzügiger lieben und ihrer eigenen Phantasie auch Lauf lassen wollen.

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Ausstattung

Umnutzbare Arztpraxis EG:

- großer Eingangsbereich
- fünf Zimmer
- Küche
- zwei Toiletten, von denen eine auch als große Badezimmer umgebaut werden kann
- zwei Terrassen

Dachgeschoss:

- Bad mit Dusche und Wanne, unsaniert
- zwei Wohnräume
- ein Durchgangszimmer
- Balkon

Sonstiges

WICHTIG:

Das Dachgeschoss des Objektes muss noch saniert werden.

Die Gaszentralheizung, im Keller der Immobilie gelegen, sollte nach Anraten des Energieberaters ausgetauscht werden.

ENERGIEAUSWEIS:

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung: Gas

Energieausweis: Bedarfsorientiert

Baujahr Energieerzeuger: 1982

Gültig bis: 10.03.2034

Ausgestellt am: 11.03.2024

Kennwert: 298,4 kWh/(m²*a)

Kennwertbuchstabe: H

MAKLERPROVISION:

Die Maklerprovision beträgt für den Käufer 2,975% des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. derzeit gültiger Mehrwertsteuer. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass der Makler mit der Verkäuferseite einen Maklervertrag mit gleichhoher zu zahlender Provision geschlossen hat.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Alle Angaben und Daten basieren auf den Informationen, die uns der Eigentümer zur Verfügung gestellt haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit.

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Preise

Kaufpreis: **249.990,00 EUR**

Provisionspflicht: **Ja**

(Außen)-Courtage: **2,975% des beurkundeten Kaufpreises** | Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Zustand

Baujahr: **1958**

Objektzustand: **Teil-/Vollsanziert**

Objektalter: **Altbau**

Flächen

Wohnfläche (m²): **199 m²**

Grundstücksfläche (m²): **925 m²**

Anzahl der Zimmer: **8**

Anzahl der Schlafzimmer: **4**

Anzahl der Badezimmer: **2**

Anzahl separate WCs: **1**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

Anzahl der Stellplätze: **6**

Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fenster vorhanden**

Küche: **Einbauküche**

Boden: **Steinboden**

Heizungsart: **Zentralheizung**

Befeuerung: **Gasheizung**

Stellplatz: **freier Platz**

Objekt ist rollstuhlgerecht

Objekt barrierefrei

Objekt: **ist unterkellert**

Verwaltung

Verfügbar: **nach Vereinbarung**

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Bilder



Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de