



**Immobilien-Exposé**

**Familienfreundliches Anwesen in  
idyllischer Lage.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082498**

## Haus zum Kauf

in 21423 Winsen / Rottorf



## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>331 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>9</b>	Nutzfläche (ca.) <b>220 m<sup>2</sup></b>
Grundstück (ca.) <b>2.500 m<sup>2</sup></b>	Kellerfläche (ca.) <b>169 m<sup>2</sup></b>	Kategorie <b>Gehoben</b>
Anzahl Schlafzimmer <b>7</b>	Anzahl Badezimmer <b>2</b>	Anzahl Stellplätze <b>1</b>
Anzahl separate WCs <b>1</b>	Anzahl Terrassen <b>1</b>	Baujahr <b>1972</b>
Stellplatzpreis (Garage) <b>0 €</b>	Garagenanzahl <b>1</b>	Zustand <b>gepflegt</b>
Unterkellert <b>Ja</b>	Küche <b>Offene Küche</b>	

## Beschreibung

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus wurde 1972 errichtet und bietet mit ca. 331 qm Wohnfläche viel Potenzial für Familien, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist hier ideal umsetzbar

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die offene Raumgestaltung im Erdgeschoss. Die moderne, offene Küche bietet Zugang zur großzügigen Süd-Terrasse und geht nahtlos in den Essbereich über, welcher durch die großen Fenster den Blick in den wunderschönen Garten freigibt. Ein Billardzimmer und ein heller Wohnbereich schließen an den Essbereich an. Ein Kaminzimmer, das sich optimal als Büro nutzen lässt, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum

sowie eine Speisekammer runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Das Echtholz-Stäbchenparkett (Eiche) sorgt für eine warme Atmosphäre in den Wohnräumen. Alle Fenster im Erdgeschoss verfügen über elektrische Außenjalousien, die Terrasse über eine elektrische Markise.

Im Oberschoss des Hauses erwarten Sie neben einer großzügigen Diele, sechs Schlafzimmer, zwei moderne Bäder mit Fußbodenheizung (eines mit Whirlwanne und Wellness-Dusche und eines mit Dusche) und ein Abstellraum.

Das ausgebaute Kellergeschoss ist über zwei Treppen erreichbar und beherbergt neben der Öl-Heizung aus dem Jahre 2007 und dem dazugehörigen 10.500 Liter Tank einen großen Hobbyraum mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche, eine Waschküche, zwei Vorratsräume, einen Lagerraum und einen Raum mit Dusche und Waschbecken.

Eine anliegende Doppel-Garage lässt sich per Funkfernbedienung öffnen und bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Das Grundstück verfügt darüber hinaus über zwei weitere Stellplätze.

Der Garten der Immobilie wurde pflegeleicht und idyllisch gestaltet und bietet viel Platz zum Verweilen, Toben oder Spielen in der Natur. Zwei nach Süden ausgerichtete Terrassen laden Sie zum Sonnenbaden oder Kaffee trinken ein.

Hervorzuheben ist hier der unverbaubare Blick über Wiesen und Felder. Ein kleiner Bachlauf trennt das Grundstück und die dahinterliegende Wiese.

Das hier beschriebene Angebot umfasst die baulichen Anlagen auf einer noch abzuteilenden Grundstücksfläche von ca. 2.500 qm. Derzeit beträgt die gesamte Grundstücksfläche ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Einseitig soll ein Baugrundstück von ca. 1.200 qm abgeteilt werden. Sollten Sie Interesse am Erwerb des gesamten Grundstücks haben, beträgt der Kaufpreis 690.000 €.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Charme dieser tollen Immobilie begeistern. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## **Ausstattung**

Highlights dieser Immobilie:

Offene, helle Raumgestaltung  
Intelligenter Grundriss  
Unverbaubarer Blick in die Natur  
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten  
Moderne Küche mit hochwertigen Geräten  
Kaminzimmer  
Speisekammer  
Hauswirtschaftsraum  
Gäste-WC  
Flur  
Windfang

Dachgeschoss:

Sechs Schlafzimmer (eines mit Zugang zum Balkon)  
Badezimmer mit Fußbodenheizung, Whirlwanne und Wellnessdusche  
Badezimmer mit Fußbodenheizung und Dusche  
Abstellraum  
Großzügige Diele mit schönen Rundbögen

Kellergeschoss:

Heizraum  
Tankraum  
Waschküche  
Hobbyraum  
Zwei Vorratsräume  
Lagerraum  
Duschraum  
Diele

Außenanlagen:

Großzügiger Garten  
Zwei überdachte Terrassen  
Doppel-Garage  
2 Außenstellplätze

Gartenhaus  
Müllhäuschen  
Holzunterstand

Böden:  
Stäbchenparkett (Eiche), Fliesen, Teppichboden

Weitere Merkmale:  
Glasfaseranschluss  
Elektrische Außenjalousien an den Fenstern im Erdgeschoss

Erfolgte Modernisierungen:  
Küche in 2015 (Geschirrspüler 2022)  
Bäder 2015  
Fliesen Waschküche erneuert 2015  
Dachschindeln 2020  
Sicherungskasten erneuert  
Leitungen teilw. erneuert

## **Sonstiges**

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

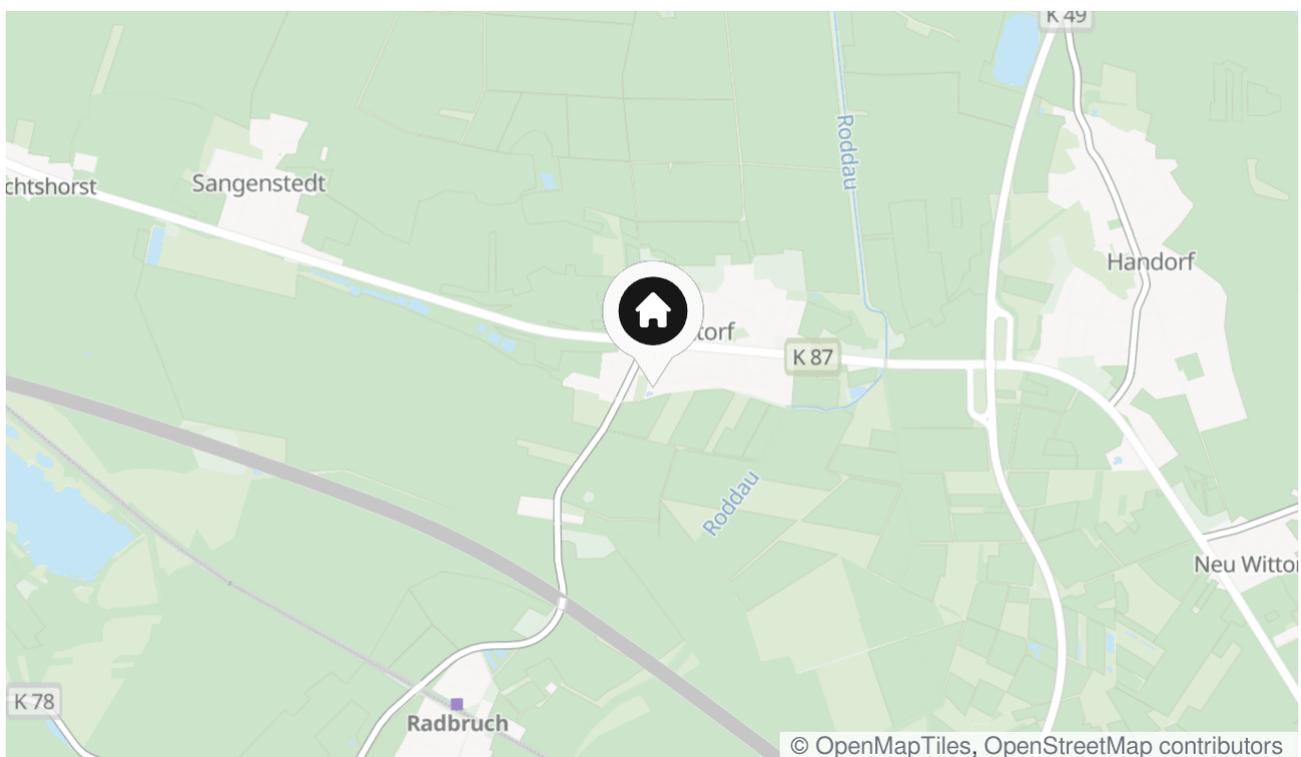
Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21423 Winsen / Rottorf

Winsen (Luhe) ist die Kreisstadt des Landkreises Harburg in Niedersachsen und eine selbständige Gemeinde mit mehr als 35.000 Einwohnern. Ihre neue Immobilie liegt im Ortsteil Rottorf. Rottorf liegt verkehrsgünstig an der Kreisstraße K87 zwischen Winsen und Lüneburg und hat etwa 1.200 Bewohner. Über die B404 bzw. A39 haben Sie einen sehr guten Anschluss in alle Richtungen (Lüneburg, Hamburg, Bremen, Hannover). Weiterhin liegt in nur zwei Kilometern Entfernung der Bahnhof Radbruch mit Anbindung Richtung Lüneburg und Hamburg. Mit seiner guten Infrastruktur bietet Rottorf neben einem Kindergarten, einem Sportverein und einigen Handwerksbetrieben auch mehrere gastronomische Einrichtungen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**138,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Öl**

Wesentlicher Energieträger

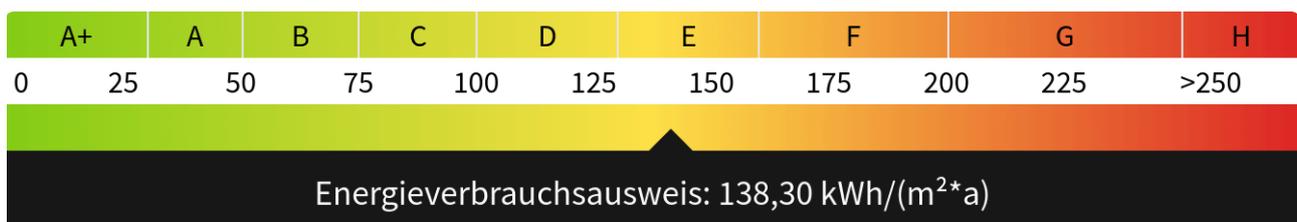
**OEL**

Baujahr (Energieausweis)

**2007**

Gültig bis

**15.01.2025**





Ansicht Rückseite



Vogelperspektive



abteilbares Baugrundstück



Süd-Terrasse



Viel Grün



Großer Garten



Bachlauf hinter dem Grundstück



Impression



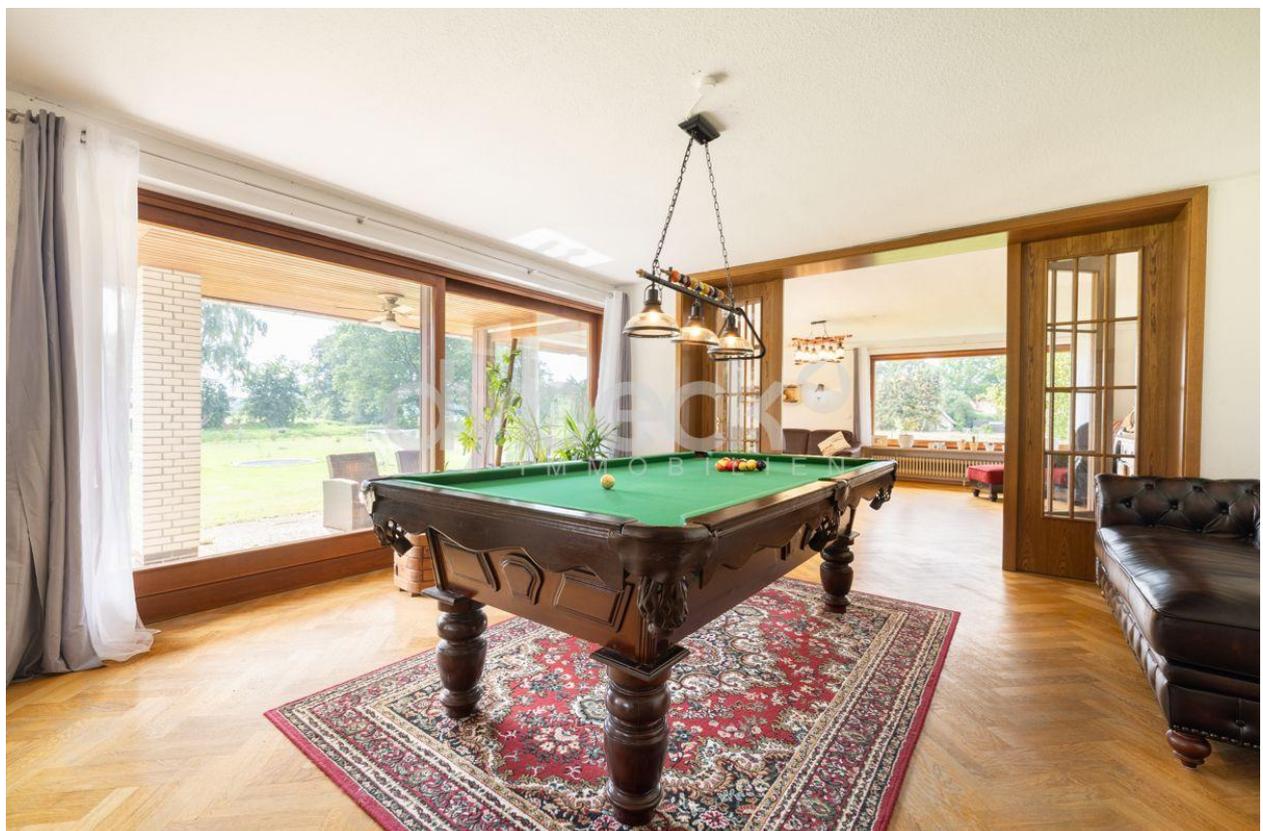
Wohnzimmer



Viel Licht



Offene Raumgestaltung



Billardzimmer



Essbereich



Großzügigkeit



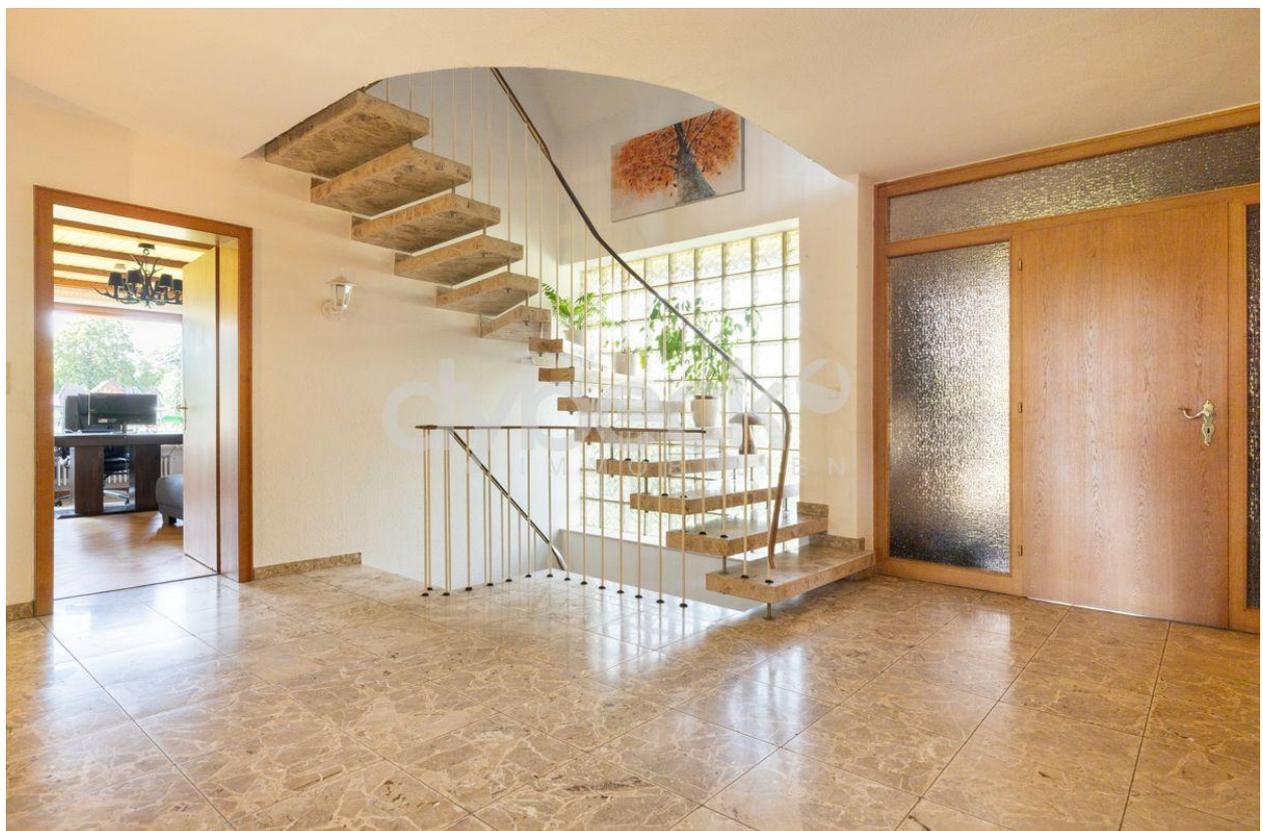
Kücheninsel



Offene Küche



Blick in den Essbereich



Flurbereich



Kaminzimmer



Kamin



Badezimmer mit Whirwanne



Modernes Badezimmer



Wellnessdusche



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



## Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: 04131 8550010  
E-Mail: [office@dybeck.de](mailto:office@dybeck.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Katharina Preuß

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

