



**Immobilien-Exposé**

**Doppelhaushälfte in ruhiger Lage auf  
idyllischem Grundstück.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082617**

## Haus zum Kauf

in 21339 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.) <b>115 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>4</b>	Grundstück (ca.) <b>398 m<sup>2</sup></b>
Kategorie <b>Standard</b>	Anzahl Schlafzimmer <b>3</b>	Anzahl Badezimmer <b>1</b>
Anzahl Stellplätze <b>1</b>	Anzahl separate WCs <b>1</b>	Anzahl Terrassen <b>1</b>
Baujahr <b>1985</b>	Stellplatzpreis (Carport) <b>0 €</b>	Carportplätze <b>1</b>
Zustand <b>gepflegt</b>	Unterkellert <b>Nein</b>	Küche <b>Einbauküche</b>

## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde in Massivbauweise mit traditioneller Klinkerfassade im Jahr 1985 auf einem ca. 398 qm großen Erbpachtgrundstück erbaut.

Die Immobilie bietet mit ca. 115 qm Wohnfläche Platz für die ganze Familie in einer ruhigen und gleichzeitig stadtnahen Umgebung.

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den einladenden Windfang in das Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die separate Küche, ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im 1. Obergeschoss finden Sie zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist das großzügige und vielseitig nutzbare Studio im Dachgeschoss, welches Sie über eine schöne Holzterrasse erreichen. Dieses kann als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden.

Der idyllische Garten mit schöner Rasenfläche und Terrasse lädt zum Spielen und Verweilen in der Sonne ein. Ein kleines Gartenhaus bietet zusätzlichen Komfort oder Raum für gesellige Stunden.

Für das Abstellen Ihres Fahrzeuges steht ein Carport zur Verfügung.

Die Erbbauzinsen für dieses, ca. 398 qm große Grundstück, betragen seit 01.01.2024 1.542,49 Euro jährlich.

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

## **Ausstattung**

Die Highlights dieser Immobilie:

- Ruhige und gleichzeitig stadtnahe Lage
- Viel Platz und ein vielfältiges Raumangebot
- Großzügiger Wohn-, Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Vielseitig nutzbares Dachstudio
- Neue Heizung von 2023

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse und Garten

Küche mit Einbauküche

Gäste-WC

Windfang

Böden: Fliesen und Laminat

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer

Badezimmer

Böden: Fliesen, Laminat

Dachgeschoss:  
Vielseitig nutzbares Studio  
Boden: Laminat

Außenanlagen:  
Sonnenterrasse  
Gartenfläche  
Gartenhaus  
1 Carport  
1 Frestellplatz

## **Sonstiges**

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

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

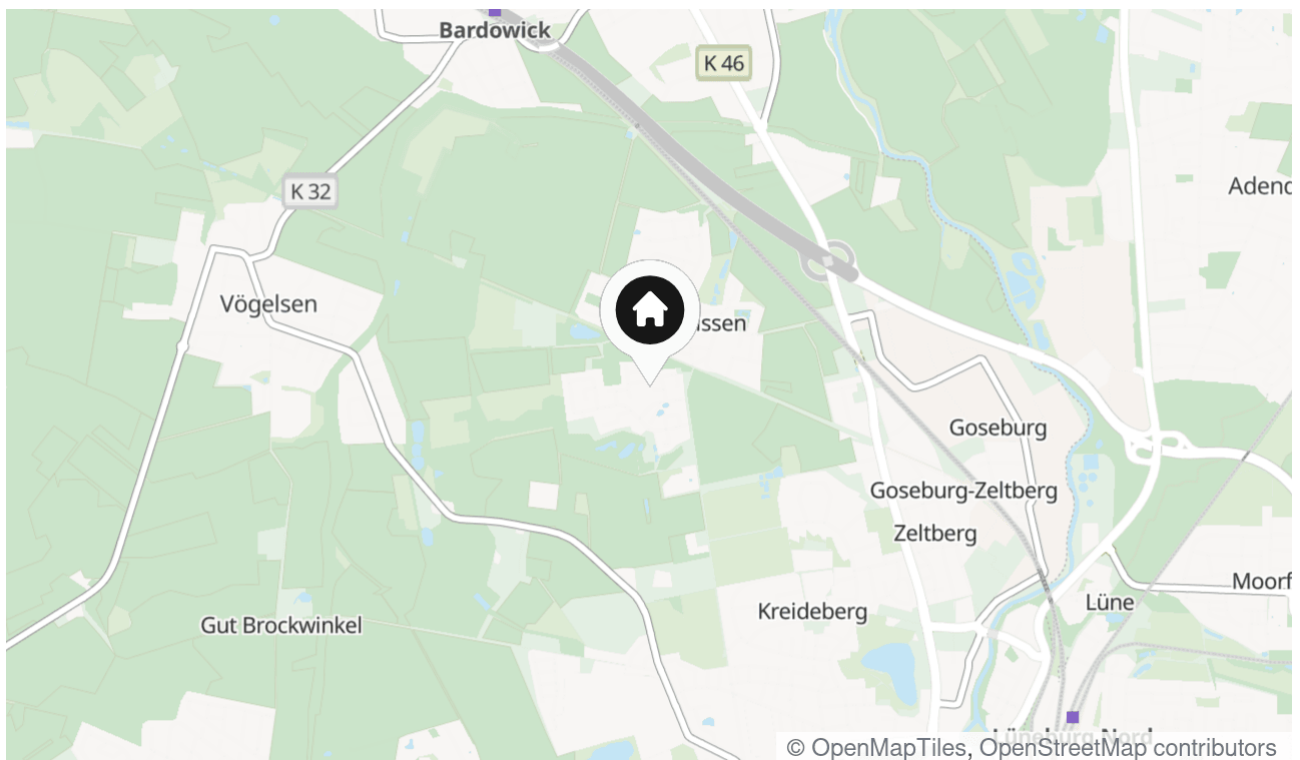
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21339 Lüneburg - Landkreis Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau durchflossen. Die Stadt begeistert durch ihre einzigartige Architektur, ihre Lebensqualität und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot. In Lüneburg verbindet sich das Flair einer mittelalterlichen Hansestadt aus Backsteingotik und Giebelbau mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt.

Diese interessante Immobilie liegt in einer schöner Wohnsiedlung im attraktiven Lüneburger Stadtteil Ochtmissen. Die Innenstadt ist mit dem Auto oder Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten, zum Bahnhof sind es nur 5 Kilometer.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**86,68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

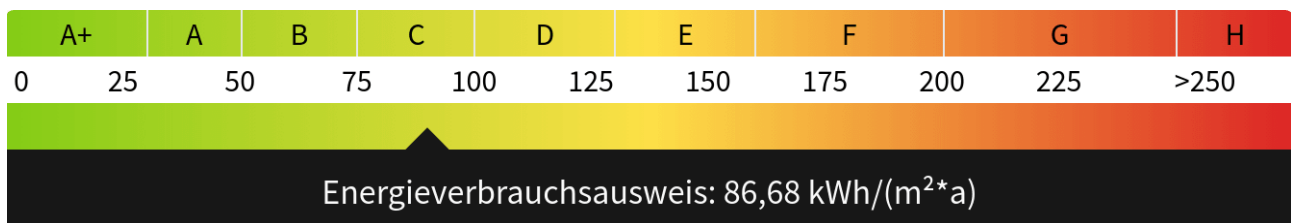
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**10.10.2032**





Gartenansicht



Hausansicht





Hausansicht



Hausansicht



Eingang



Küche



Wohnzimmer



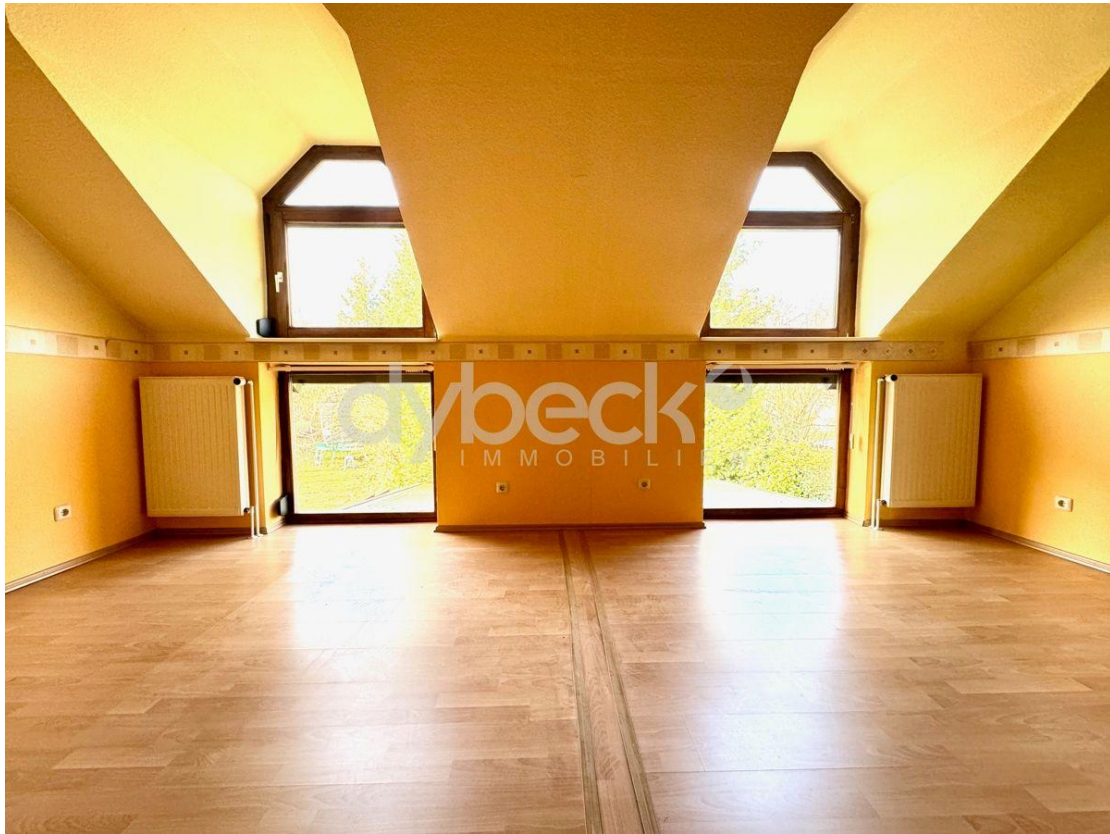
Wohnzimmer



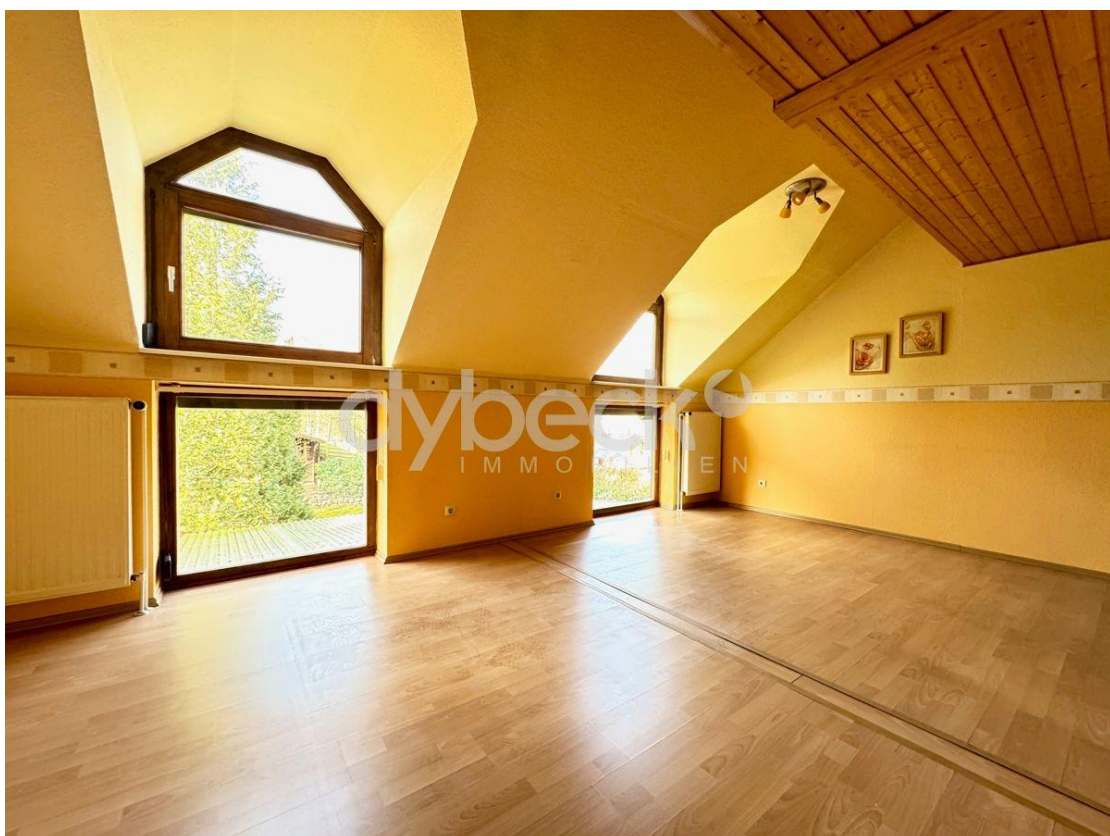
Wohnzimmer



Badezimmer



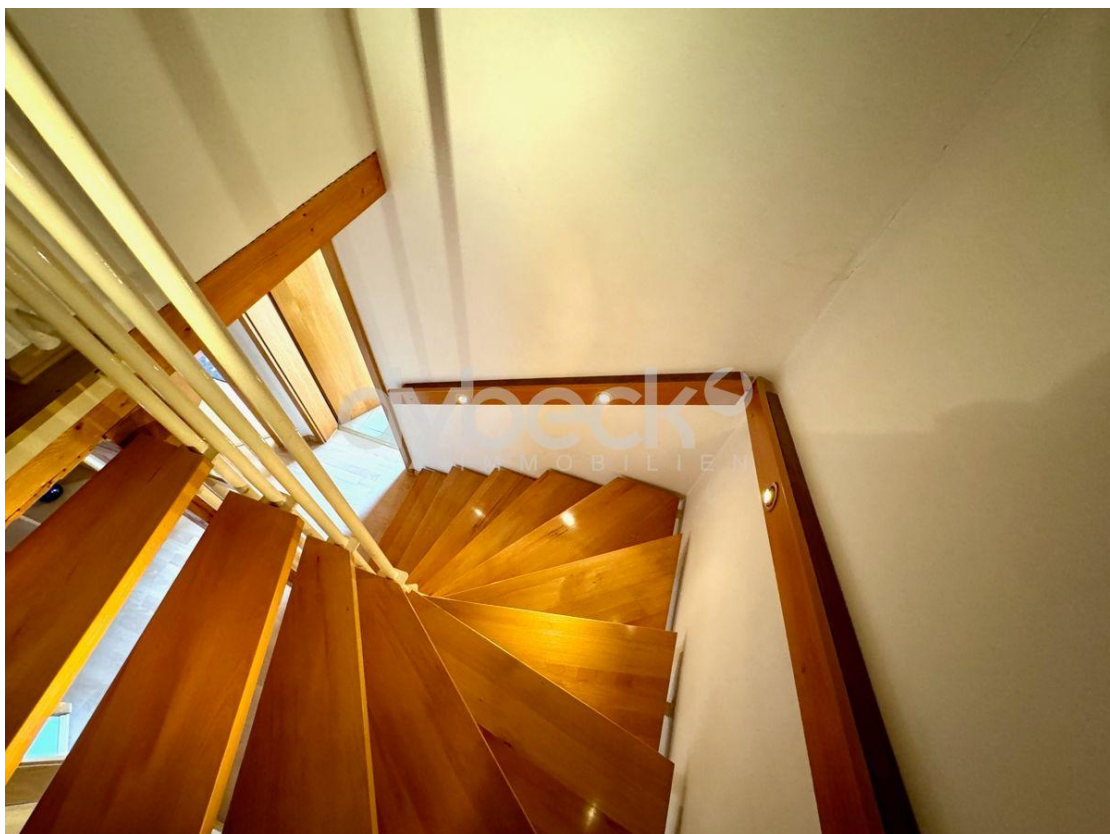
Zimmer



Zimmer



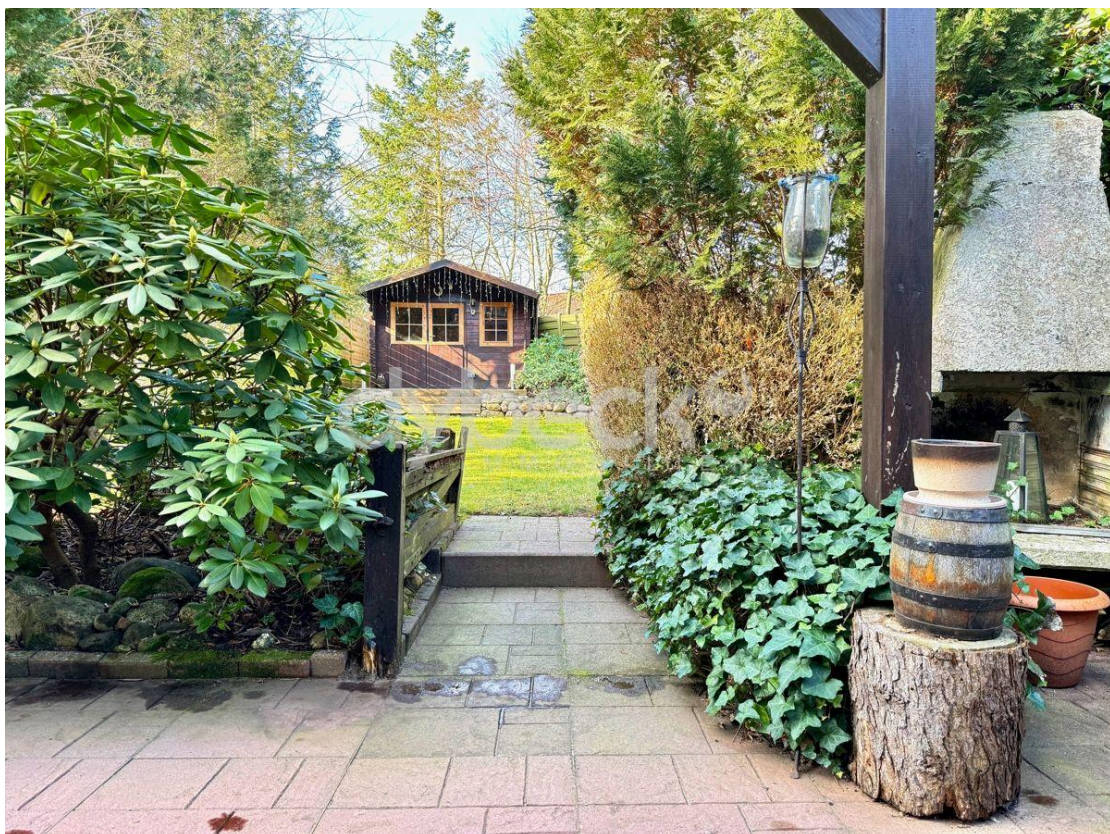
Dachstudio



Treppenhaus



Terrasse



Garten/Gartenhaus



Terrasse



Garten/Gartenhaus





Gartenansicht

A blurred background image of a window looking out onto a green landscape. In the foreground, a table with a white tablecloth and several glass jars is visible.

**dybeck**  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.  
04131- 855 001 0

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

## Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: 04131-85500 20  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Judith ten Eikelder

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

