



Immobilien-Exposé

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

Objekt-Nr.:
20082617

Haus zum Kauf

in 21339 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



Details

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.) 115 m²	Zimmer 4	Grundstück (ca.) 398 m²
Kategorie Standard	Anzahl Schlafzimmer 3	Anzahl Badezimmer 1
Anzahl Stellplätze 1	Anzahl separate WCs 1	Anzahl Terrassen 1
Baujahr 1985	Stellplatzpreis (Carport) 0 €	Carportplätze 1
Zustand gepflegt	Unterkellert Nein	Küche Einbauküche

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.

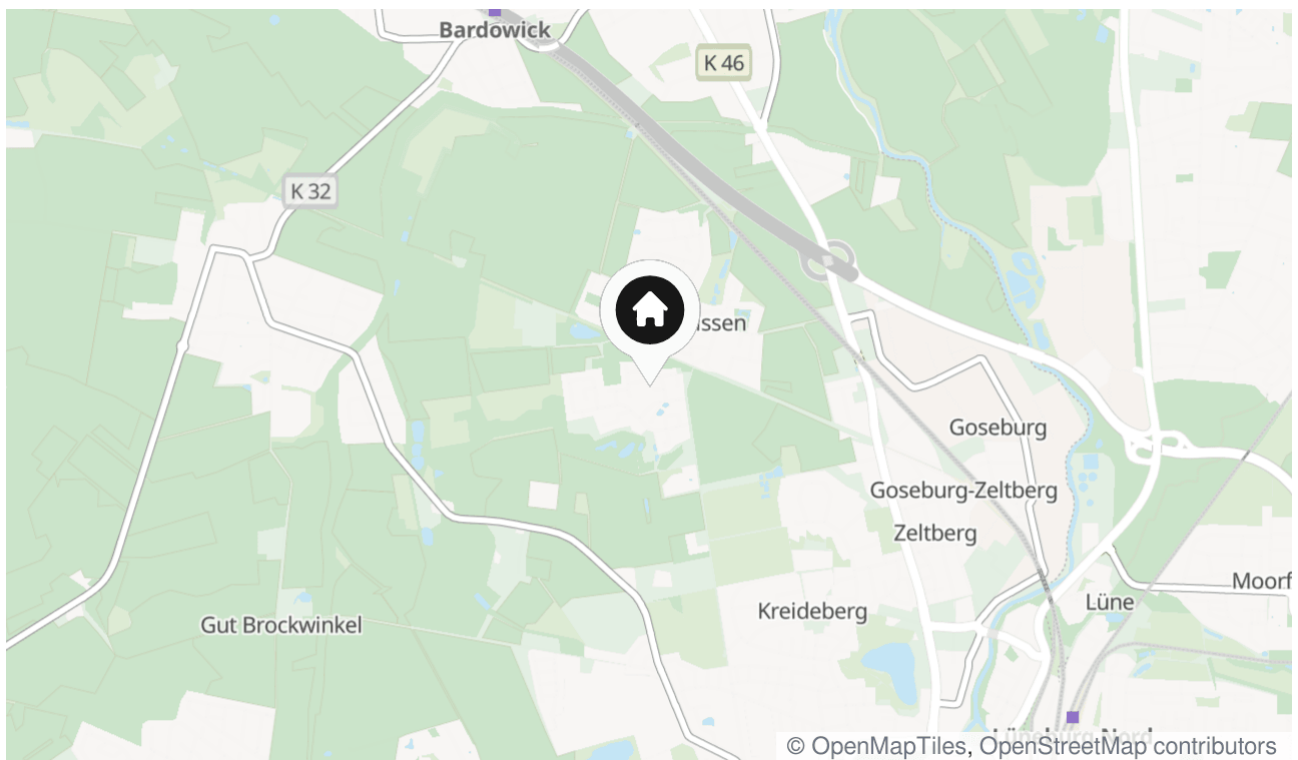
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

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/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

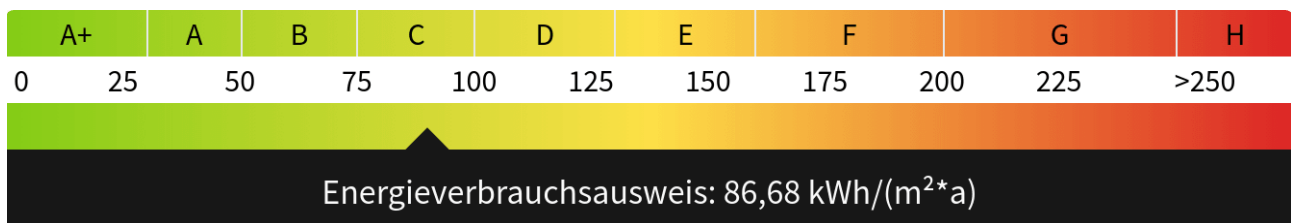
Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

10.10.2032





Gartenansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Eingang



Küche



Wohnzimmer



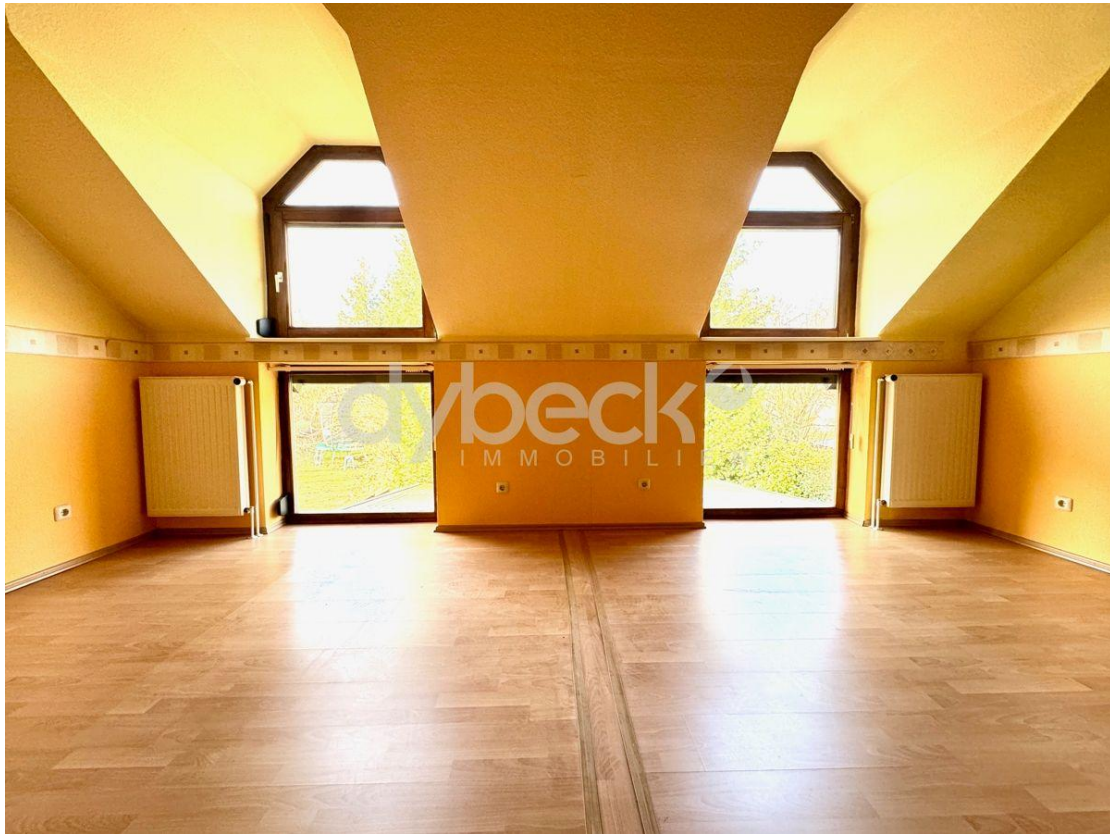
Wohnzimmer



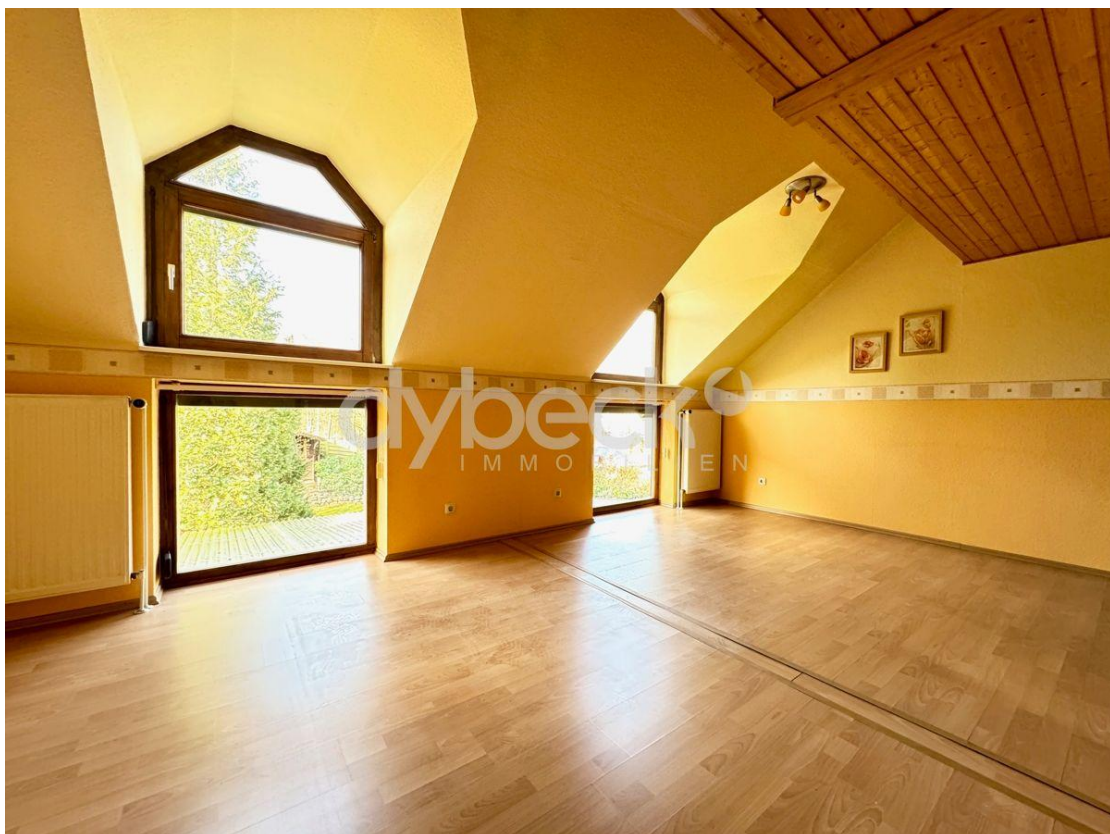
Wohnzimmer



Badezimmer



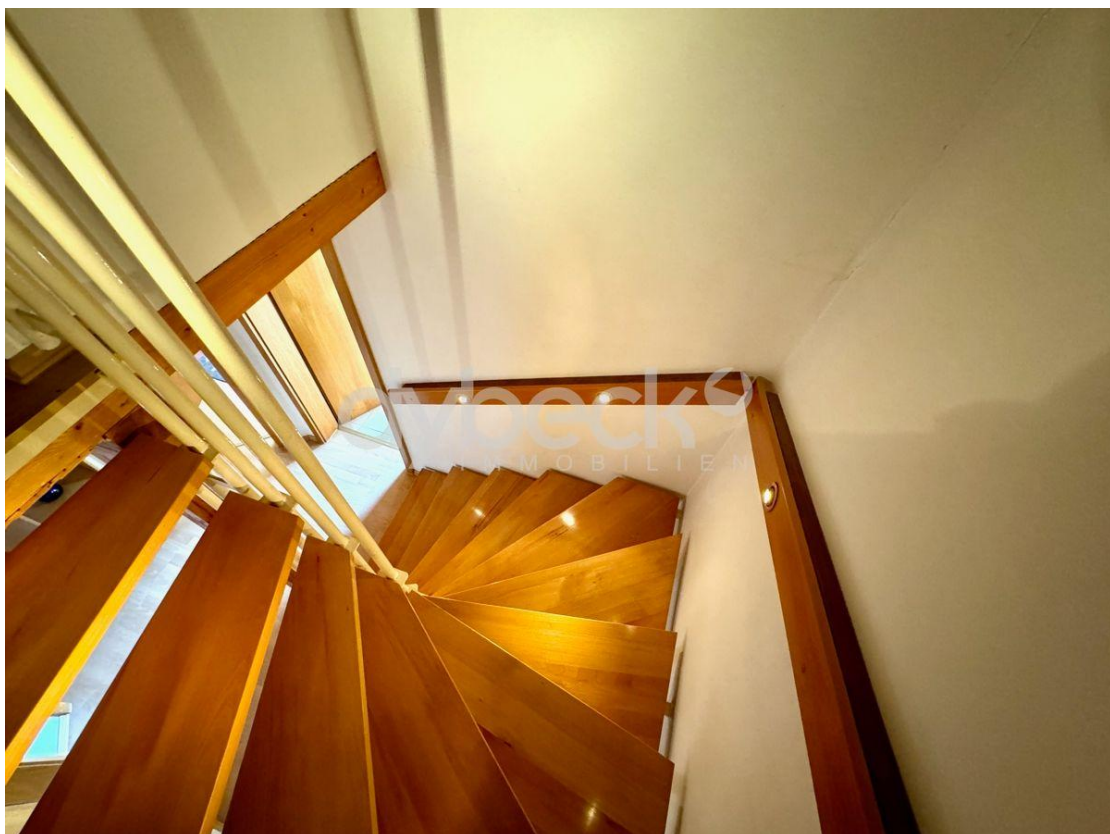
Zimmer



Zimmer



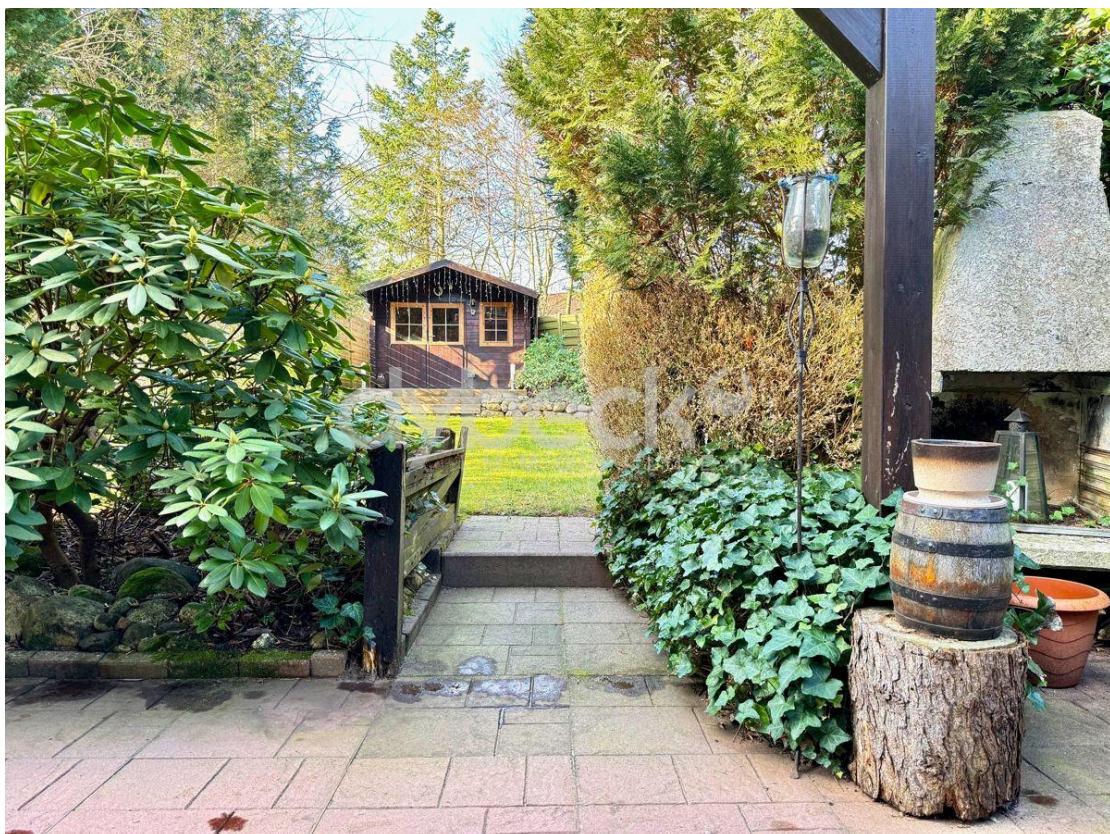
Dachstudio



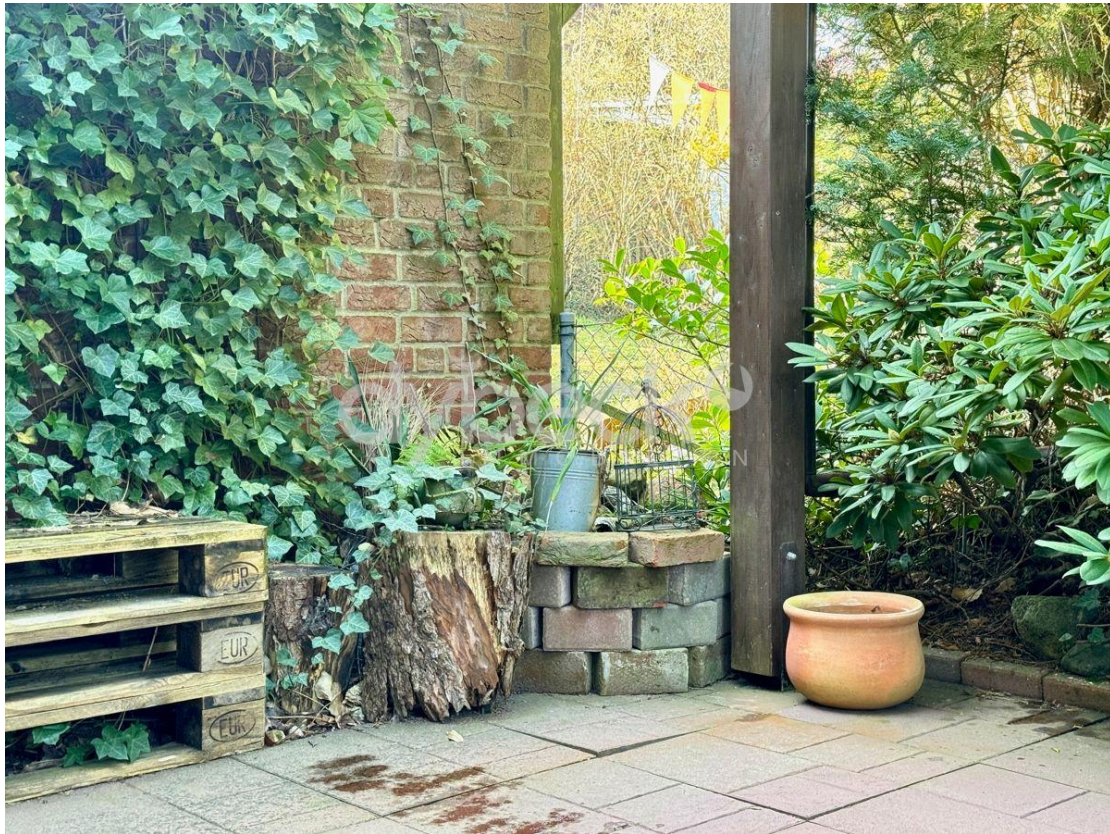
Treppenhaus



Terrasse



Garten/Gartenhaus



Terrasse



Garten/Gartenhaus



Gartenansicht

A blurred background image of a window looking out onto a green landscape. In the foreground, there are some glass jars on a surface.

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

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/

Besuchen Sie uns im Internet

www.dybeck.de

