



Immobilienexposé  
**Modernisiertes Einfamilienhaus in  
familienfreundlicher Lage.**

Objekt-Nr.:  
20082644



## Haus zum Kauf

Modernisiertes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage.

**Kaufpreis**  
449.000 €

 113,08 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 811 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 37 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1977  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	449.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082644

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	113,08 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	37 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	811 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1977
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	teilweise
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1977 in Massivbauweise auf einem großzügigen Grundstück errichtet und laufend modernisiert.

Das Raumkonzept bietet im Erdgeschoss eine geräumige Diele mit Zugang zum Gäste-WC und zur angrenzenden Küche, die mit einer schicken, neuwertigen Einbauküche auf Sie wartet.

Zwei praktische Hauswirtschaftsräume sowie ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss bieten darüber hinaus Komfort.

Der offene Wohn- und Essbereich entspricht dem Zeitgeist und überzeugt durch Helligkeit und den schönen Blick in den Garten. Von dort aus gelangen Sie auch auf die überdachte Terrasse, die zum Entspannen einlädt.

Das Dachgeschoss bietet drei vielfältig nutzbare Räume sowie ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne.

Alle Fenster wurden bereits modernisiert und mit elektrischen Rolläden versehen. Darüber hinaus wurden die Bodenbeläge erneuert (Laminat).

Im vorhandenen Teilkeller finden Sie zudem einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie den Heizungskeller.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Charme dieser Immobilie begeistern. Gern übermitteln wir weitere Informationen und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Ausstattung

Highlights dieser Immobilie:

- \_Tolle Lage in einem familienfreundlichen Wohngebiet
- \_Offenes Wohnkonzept
- \_Modernisierte Innenausstattung

Erdgeschoss:

Offene Einbauküche

Großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang

Überdachter Terrassenbereich

Gäste-WC

Vielseitig nutzbares Zimmer

**Obergeschoss:**

3 vielseitig nutzbare Zimmer

Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

**Teilkeller:**

Kellerraum

Heizungsraum

**Technische Ausstattung:**

Gasheizung (2002)

Fenster mit elektrischen Außenjalousien

**Außenanlagen:**

Garage

Terrasse, teilweise überdacht

Garten

## Lage

Das Haus befindet sich in Lüneburg-Rettmer, einem Stadtteil im Süden von Lüneburg, nur 5 km vom Stadtzentrum Lüneburgs entfernt.

Nahe Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf bietet das Garberscenter. Neben Discounter, Supermarkt, Biomarkt, Buchladen, Friseur, Spielwarengeschäft, Fahrradladen und Drogerie gibt es dort unter anderem eine Sparkasse, eine Apotheke, medizinische Versorgung sowie einen Baumarkt. Fußläufig von der Immobilie entfernt finden Sie einen Bäcker und ein italienisches Restaurant.

Die Lüneburger Innenstadt ist mit dem Bus im 20-Minuten-Takt oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

Pendler auf dem Weg nach Hamburg, gelangen in ca. 30 Minuten mit dem Metronom zum Hauptbahnhof nach Hamburg. Die Fahrt in die Hamburger City dauert mit dem Auto, durch die Autobahnanbindung A39, ebenfalls nur rund 30 Minuten.

## Sonstiges

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

Der Energieausweis ist beantragt.

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.

## Energiebedarfsausweis



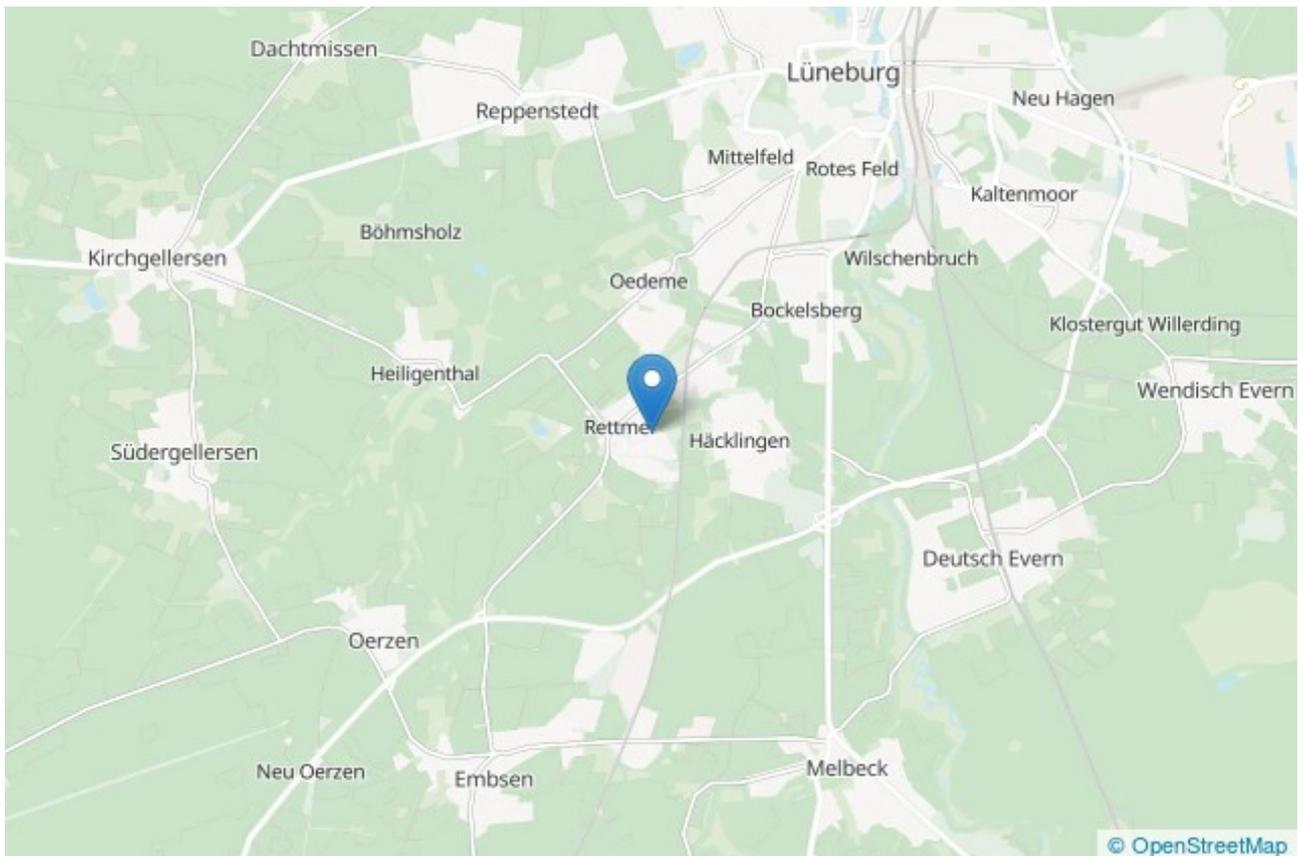
<b>Endenergiebedarf</b>	307,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2002
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Gültig bis</b>	01.01.1970

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Monika Döring
<b>Telefon</b>	+49 4131 8550010
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck.de

## Lage und Umgebung

21335 Lüneburg / Rettmer





Gartenansicht



Außenansicht



Zufahrt zur Garage



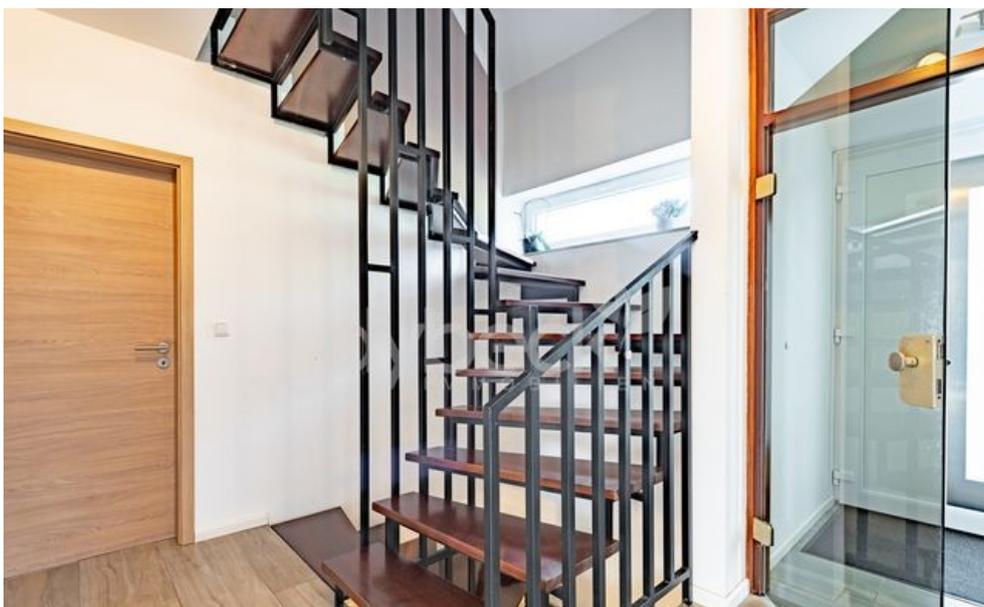
Hausansicht



Terrasse



Terrasse überdacht



Treppenhaus



Küche mit Einbauküche



Moderne Fronten



Offenes Raumkonzept



Essbereich



Essbereich



Wohn-/Essbereich



Gäste-WC



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Bad



Bad



Bad



Titelbild