



Immobilienexposé
**Luxuriöses und modernisiertes
Architektenhaus mit Indoor-Pool und großem
Grundstück.**

Objekt-Nr.:
20082643



Haus zum Kauf

Luxuriöses und modernisiertes Architektenhaus mit Indoor-Pool und großem Grundstück.

Kaufpreis
895.000 €

 262 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 1.442 m²
Grundstück (ca.)

 141 m²
Nutzfläche (ca.)

 1974
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	895.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082643

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Carport)	0 €
	Carportplätze	1
	Stellplatzmiete (Tiefgarage)	0 €
	Tiefgaragenstellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	262 m ²
	Zimmer	6
	Nutzfläche (ca.)	141 m ²
	Grundstück (ca.)	1.442 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1974
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In ansprechender Wohnlage von Melbeck erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die anspruchsvollen und naturverbundenen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird. Das hier angebotene Architektenhaus wurde 1974 auf einem ca. 1.442 qm großen Grundstück mit Vollkeller errichtet und in den Jahren 2018 bis 2020 umfassend saniert und modernisiert. Gern stellen wir Ihnen die komplette Modernisierungsliste zur Verfügung.

Die rund 403 qm Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf 3 Ebenen, 6 Zimmer, 2 Bäder und diverse Nebenräume, die das Leben in diesem Haus so angenehm machen.

Als besonderes Highlight finden Sie einen beheizbaren Indoor-Pool mit Gegenstromanlage und Dusche. Hier können Sie jederzeit Ihre "Bahnen" ziehen oder einfach nur entspannen.

Der Vollkeller wurde wohnlich ausgebaut und verfügt hier u.a. über zwei beheizte Räume,

die als Büro genutzt werden.

Absolut traumhaft ist die große, überdachte Terrasse mit Außenkamin, von wo Sie den Blick in den gärtnerisch gestalteten und gepflegten Garten genießen können. Eine weitere Terrasse mit Pergola schließt sich an.

Komfort bietet die installierte automatische Beregnungsanlage.

Lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Atmosphäre dieses ganz besonderen Hauses begeistern und nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Ausstattung

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

Küche mit Einbauküche

Kaminzimmer mit Kaminofen (5KW) und Fußbodenheizung

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Gästezimmer

Vollbad mit Dusche und Wanne und Fußbodenheizung

Innenschwimmbad beheizt (ca. 30 qm) mit Gegenstromanlage

Teilüberdachte, große Terrasse (ca. 40m²)

2. Terrasse mit Pergola

Außenkamin

Obergeschoss:

Großzügiger Flur mit Einbauschränken
Gästezimmer
Herrenzimmer
Duschbad
Abstellraum, umbaubar zur "Kleinküche"

Keller/ Souterrain:

Hauswirtschaftsraum/Waschküche
Gäste-WC
Zugang zur Tiefgarage
Tiefgarage (ca. 40 qm beheizt) mit elektr. Rolltor und Fernbedienung
Technikraum
2 Büroräume (beheizt)
Vorratsraum mit Oberlicht
Heizungskeller
(Öltank liegt außerhalb des Gebäudes unter der Terrasse, sodass kein Ölgeruch entsteht)

Böden des Hauses: Fliesen, Bambus-Parkett, Korklaminat

Technische Details:

PV-Anlage 15 Kw
Solarthermieanlage mit 110 Röhren zur Schwimmbadbeheizung
Neue Ölheizung (Buderus 2019, 60 KW)
Glasfaseranschluss (1 Gb/s)
"Smart Home" Steuerung von Busch-Jaeger" (elektr. Rolläden, Oberlichter DG, elektr. Rolltor außen, Gegensprechanlage mit Außenkamera)

Kunststofffenster, allseits 3-fach verglast mit Insektenschutz in EG und DG

Außenanlagen:

Carport mit Abstellraum

Garten, gärtnerisch gepflegt, alter und neuer Obst- und Laubbaumbestand, Obststräucher,

Remise, 2 Kompostgruben

Automatische Beregnungsanlage

Lage

Die idyllische Gemeinde Melbeck liegt etwa fünf Kilometer südlich von der Hansestadt Lüneburg entfernt und vereint ruhiges Dorfleben mit dem aktiven Stadtleben. Der Ort ist umgeben von viel Grün und besticht durch die gute Verkehrsanbindung und zentrale Lage. In ca. 45 Autominuten ist selbst die Hamburger Innenstadt schnell erreicht. Das Haus liegt in idyllischer Umgebung in einem charmanten Wohngebiet mit freundlicher Nachbarschaft. Melbeck verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule und das private Gymnasium Lüneburger Heide. Auch befinden sich mehrere Sportvereine am Standort, die für gemeinsame Freizeitaktivitäten sorgen und einen besonderen Reiz für junge Familien ausmachen. Abgerundet wird die Vielfalt an Freizeitaktivitäten durch naturnahe Erlebnisse an der Ilmenau, die besonders Angler und Kanuten anzieht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken sind ebenfalls vorhanden und unterstreichen die gute Infrastruktur. Rundum ist Melbeck ein beliebter Wohnort für Jung und Alt.

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.

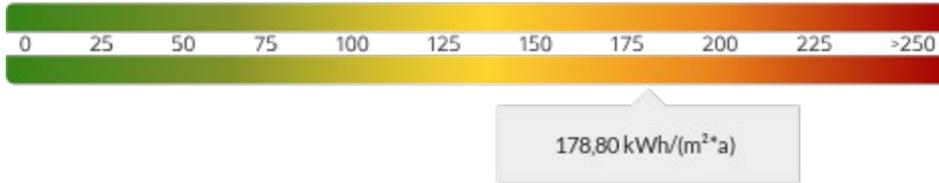
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft 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



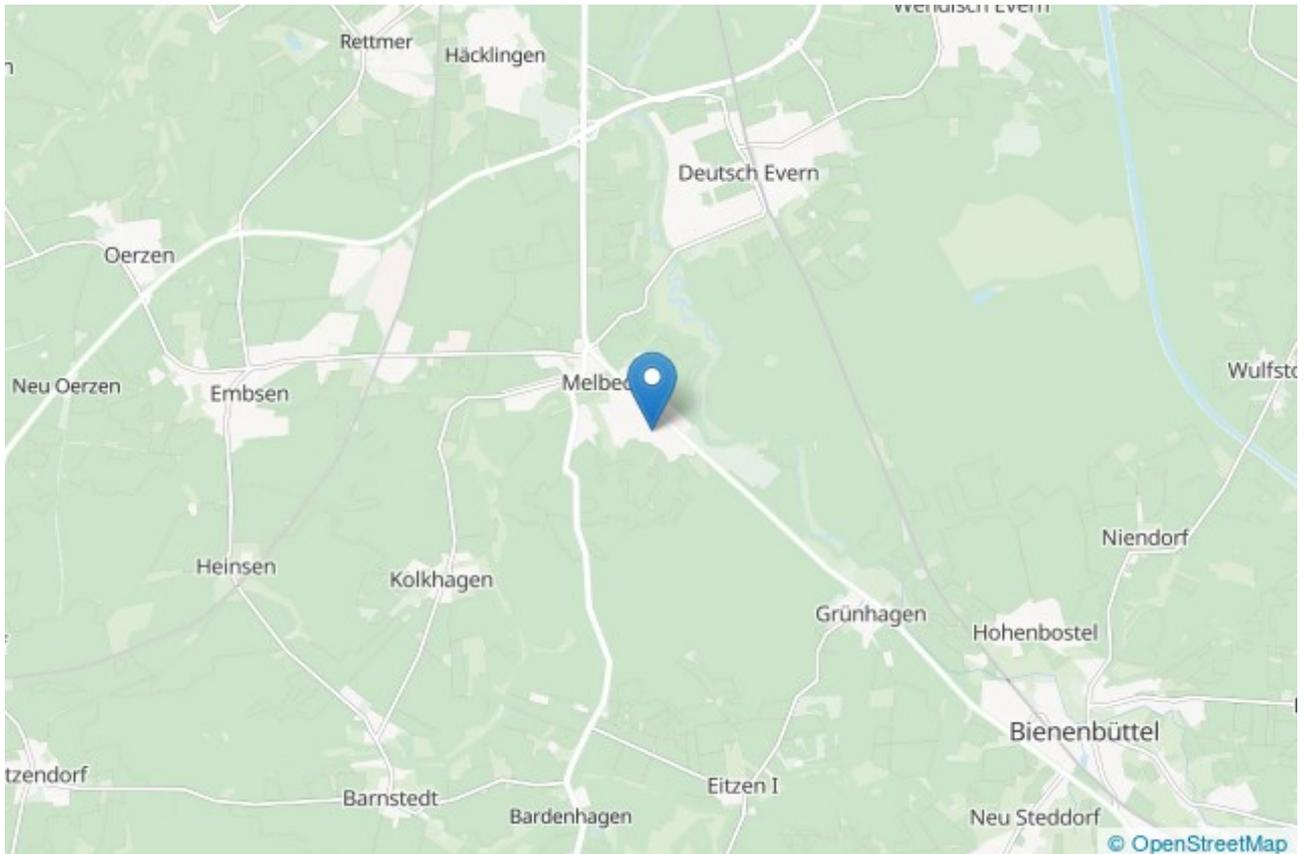
Endenergiebedarf	178,80 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	OEL
Baujahr (Energieausweis)	2011
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	26.03.2028

Ihr Ansprechpartner

Name	Monika Döring
Telefon	+49 (0) 4131 855 001-122
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de

Lage und Umgebung

21406 Melbeck





Außenansicht



Außenansicht



Hausansicht Eingang



Hausansicht Rückseite



PV-Anlage



Terrasse mit Pergola



Platz zum Verweilen



Terrasse



Gartenidylle



Wohnen



Kaminzimmer



Kaminzimmer



Küche



Offene Treppe



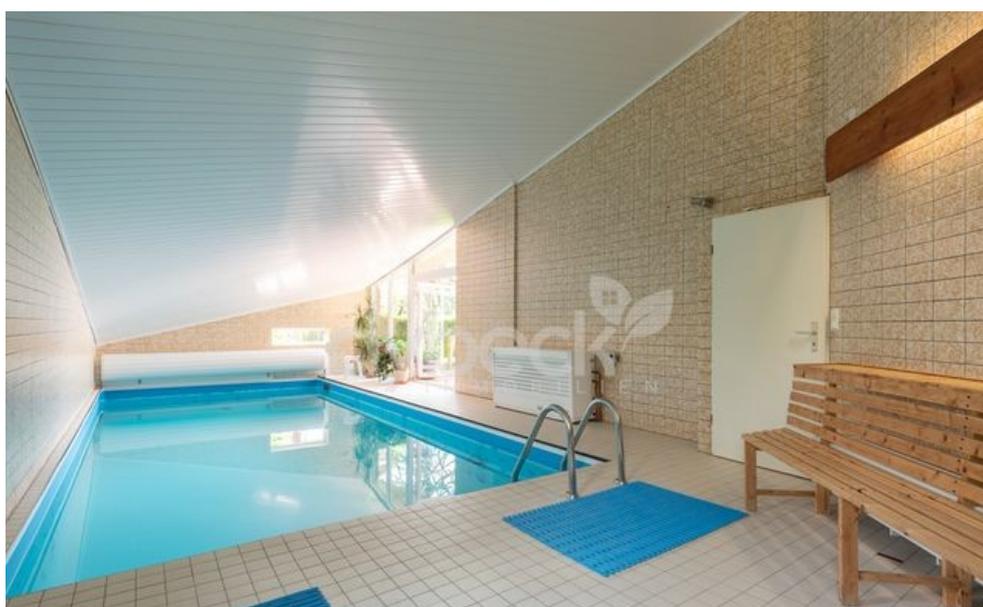
Bad



Bad



Überdachte Terrasse mit Kamin



Indoor-Pool



Schlafrum



Diele OG



Duschbad OG



Herrenzimmer



Gästezimmer