



Immobilienexposé  
**Sonniges Wohngefühl in diesem attraktiven  
Einfamilienhaus mit großem Garten in  
beliebter Lage.**

Objekt-Nr.:  
20082650




## Haus zum Kauf


Sonniges Wohngefühl in diesem attraktiven Einfamilienhaus mit großem Garten in beliebter Lage.

**Kaufpreis**  
449.000 €

 **160 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **7**  
Zimmer

 **1.300 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1953**  
Baujahr

 **3**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

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

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082650	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	160 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Grundstück (ca.)	1.300 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	30,09 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Absprache

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1953
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

In beliebter Wohnlage von Garlstorf wurde dieses schöne Einfamilienhaus in massiver Bauweise auf einem ca. 1.300 qm großem Grundstück erbaut. Die 1953 errichtete Immobilie begeistert durch Helligkeit, Großzügigkeit und die gewählten Materialien. Das Objekt wurde umfangreich modernisiert und bietet eine harmonische Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort.

Rund 160 qm Wohnfläche bieten im Erd- und Dachgeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht in die Räumlichkeiten. Herzstück des Hauses ist der offene und weitläufige Wohn- und Essbereich mit Blick in den idyllischen Garten.

Das Raumkonzept im Erdgeschoss umfasst darüber hinaus die offene Küche mit Zugang zur überdachten und sonnigen Terrasse, den großzügigen Eingangsbereich, ein Schlafzimmer/Büro ebenfalls mit Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer mit Dusche und einen kleinen Abstellraum.

Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses. Hier bietet der intelligente Grundriss eine kleine Galerie, drei helle Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer und

ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.

Im Keller haben Sie direkten Zugang zur Garage. Heizraum, Speisekammer und Waschraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ab.

Der Garten wurde gärtnerisch, aber pflegeleicht gestaltet. Eine Sonnenterrasse und die schöne Rasenfläche laden zum Verweilen und Spielen ein.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung. Zusätzlichen Komfort bietet der große integrierte Geräteraum.

Diese schöne Immobilie vermittelt ein sonniges Wohngefühl und bietet viel Platz für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder das Leben mit Kindern.

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

## Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

Modernes und familienfreundliches Wohnen mit guter Anbindung

Großzügiges Raumkonzept

Großer Garten mit Spielhaus für Kinder

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe

Große, offene Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse und Garten

Kombinierter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen

Schlaf-/Bürozimmer mit Zugang zur Terrasse und Blick ins Grüne

Geräumiger Flur mit Abstellkammer

Helles Badezimmer mit Dusche

Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl-Designboden

Dachgeschoss:

Drei Schlafzimmer, davon eines mit Ankleidezimmer

Modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne und Doppelwaschbecken

Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl-Designboden

Keller:

Waschraum mit Anschluss

Heizraum

Speisekammer

Direkter Zugang zur Garage

Außenanlagen:

Überdachte Sonnenterrasse

Idyllischer Garten

Doppelcarport mit Geräteraum

Technische Details:

Bäder neu (2020)

Elektrik und Wasserleitungen neu

Heizkörper teilweise neu

Kaminofen 2020

Komplett renovierte Zimmer  
Bäder mit elektrischer Fußbodenheizung

## Lage

Garlstorf ist ein kleiner malerischer Ort mit rund tausend Einwohnern, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald" am östlichen Rande des Naturschutzgebietes Lüneburger Heide.

Es finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kitas und Sportstätten in den nahen Gemeinden bzw. Städten Salzhausen, Toppenstedt, Garstedt und Winsen (Luhe). Es bestehen öffentliche Verkehrsanbindungen mit dem Bus im HVV-Tarifgebiet.

Der Autobahnanschluss an die A7 Richtung Hamburg und Hannover ist vom Objekt in nur knapp 2 km erreicht. Die Hansestädte Hamburg und auch die alte Salzstadt Lüneburg lassen sich mit dem Auto jeweils in ca. 30 Minuten erreichen.

Aufgrund der vielen Möglichkeiten, sich von hier aus in der Natur zu erholen, lockt Garlstorf seit langem viele Fans von Outdoor-Aktivitäten an wie z.B.: Reiter, Radfahrer, Wanderer und Jogger.

Bildungseinrichtungen, Ärzte sowie viele Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im nahe gelegenen Salzhausen, welches Sie auch bequem mit dem Bus erreichen können. Für die ganz Kleinen bietet Garlstorf sogar eine eigene Kindertagesstätte.

## 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



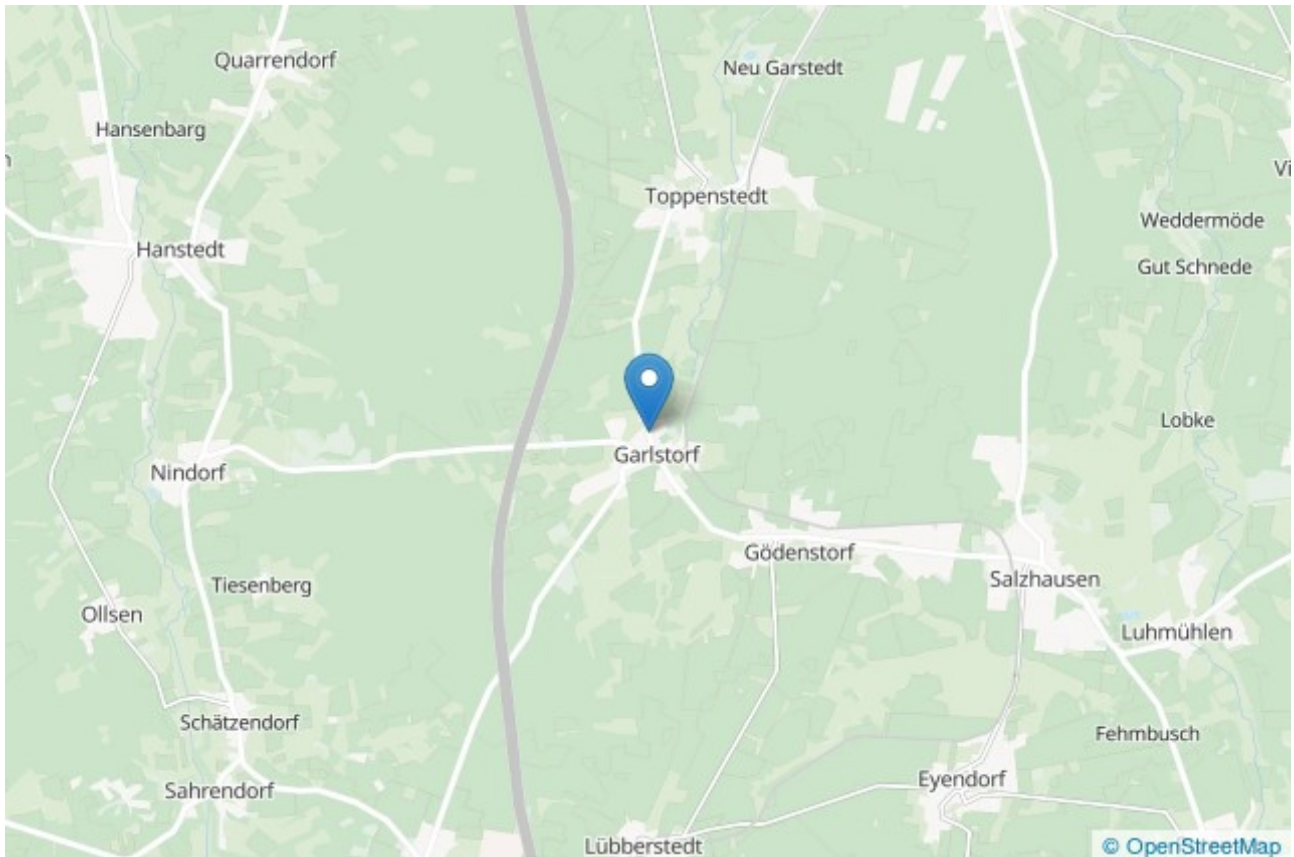
<b>Endenergiebedarf</b>	217,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	ERDGAS_SCHWER
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2007
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G
<b>Gültig bis</b>	29.07.2034

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

21376 Garlstorf - Landkreis Harburg





Wohnen im Grünen



Ihr neues Zuhause





Hausansicht



Hausansicht



Eingangsbereich



Flur



Helles Bad EG



Bad EG





Küche



Moderne Küche



Offenes Wohnen



Impression





Wohnen



Bürozimmer mit Zugang zur Terrasse



Überdachte Terrasse



Hausansicht

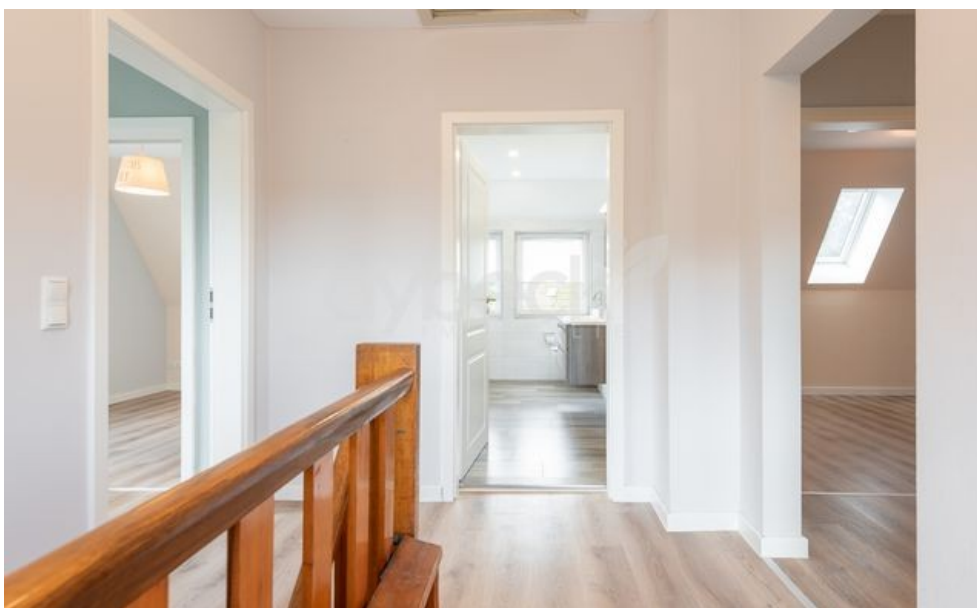




Spielecke



Schöne Holztreppe



Flur DG



Ankleidezimmer



Zimmer 1 mit Ankleide



Zimmer 1 mit Ankleide



Helles Bad OG



Helles Bad OG





Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



