



Immobilienexposé
**Fachwerkhaus auf idyllischem Grundstück mit
vielen Nutzungsmöglichkeiten.**

Objekt-Nr.:
20082654




Haus zum Kauf


Fachwerkhaus auf idyllischem Grundstück mit vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Kaufpreis
449.000 €

 **168 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **6**
Zimmer

 **4.134 m²**
Grundstück (ca.)

 **1998**
Baujahr

 **2**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	449.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082654

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	4
	Stellplatzmiete (Carport)	0 €
	Carportplätze	2
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplätze	2

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	168 m ²
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	4.134 m ²

Räume und Flure	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen verfügbar ab R

Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1998
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Das charmante Einfamilienhaus mit idyllischem Garten liegt im Ortskern von Betzendorf, einem ruhigen und beliebten Ort etwas südlich von Lüneburg. Genießen Sie den Weitblick und leben im Einklang mit der Natur.

Die Immobilie empfängt Sie im Erdgeschoss mit einer freundlichen Diele, die in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur gemütlichen Küche führt. Merkmale wie sichtbare Holzbalken und der Kaminofen geben dem Wohnraum eine besonders heimelige Atmosphäre. Durch die Terrassentüren gelangen Sie auf die nach Westen ausgerichtete überdachte Sonnenterrasse. Auch die Wohnküche mit dem schönen Essplatz und der voll ausgestatteten Einbauküche unterstützt die familiäre Kommunikation und gemeinsame Kocherlebnisse. Darüber hinaus bietet die Küche auch eine Terrassentür mit Zugang zum Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich darüber hinaus ein weiteres separates Zimmer, welches sich perfekt als Gäste-, oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Der Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum und das Gäste-Bad runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss verfügt über vier Schlafräume sowie das Familienbad mit Wanne und Doppelwaschtisch. Abstellfläche bietet der Spitzboden, den Sie über eine Einschubtreppe erreichen.

Der idyllische Garten der Immobilie wurde liebevoll gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Das große Grundstück bietet kreative Nutzungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber, Gemüseanbau oder auch Tierhaltung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport mit zusätzlichem Abstellraum zur Verfügung.

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- _Gemütliches und familienfreundliches Wohnen
- _Unmittelbare Nähe zu Grundschule und Kindergarten
- _Großer Garten
- _Schnelles DSL
- _Energieeffiziente Bauweise (KfW 70)

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Windfang
- Große Küche mit Terrassentür zum Garten
- Kombinierter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- Wohnbereich mit Zugang zur Westterrasse
- Schlaf-/Bürozimmer mit Blick ins Grüne
- Geräumiger Flur

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Helles Badezimmer mit Badewanne

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Obergeschoss:

Geräumiger Wohnflur

Vier Zimmer

Helles Badezimmer mit Duschwanne und Doppelwaschbecken

Bodenbeläge: Fliesen, Korkfußboden

Außenanlagen:

Überdachte Sonnenterrasse

Stall für Kleintiere

Gartenhütte

Professionelle Poolvorbereitung - Stromleitung verlegt

Gärtnerisch angelegter Garten

Doppelcarport mit Abstellraum

Technische Details:

Gasheizung von 2007

KfW-70-Haus

Fenster 2-fach verglast

Lage

Betzendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Lüneburg und ist, umgeben von idyllischen Heidelandschaften und grünen Wald- und Wiesenlandschaften, der ideale Ort für naturverbundene Familien. Direkt in Betzendorf befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Restaurants finden Sie im nahe gelegenen Amelinghausen.

Des Weiteren ist Amelinghausen ein wahres Freizeitparadies: Ob Wassersport, Reiten, Tretboot fahren oder angeln - hier wird viel geboten. Besonderes Highlight ist aber das jährliche Heideblütenfest.

Lüneburg ist nur 15 km entfernt und mit dem Auto über die B209 in 20 Minuten zu erreichen.

Hamburg erreichen Sie in ca. 55 Minuten sowohl über die A7 als auch über die A39.

Sonstiges

Sehr gern stellen wir Ihnen 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 Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

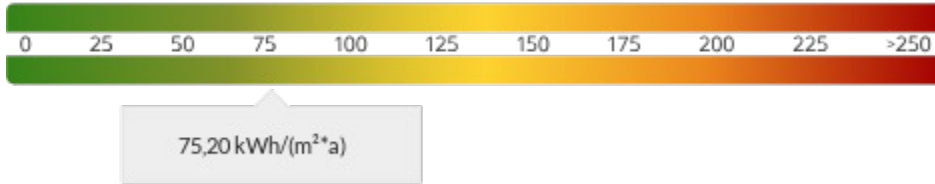
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten

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.

Energieverbrauchsausweis



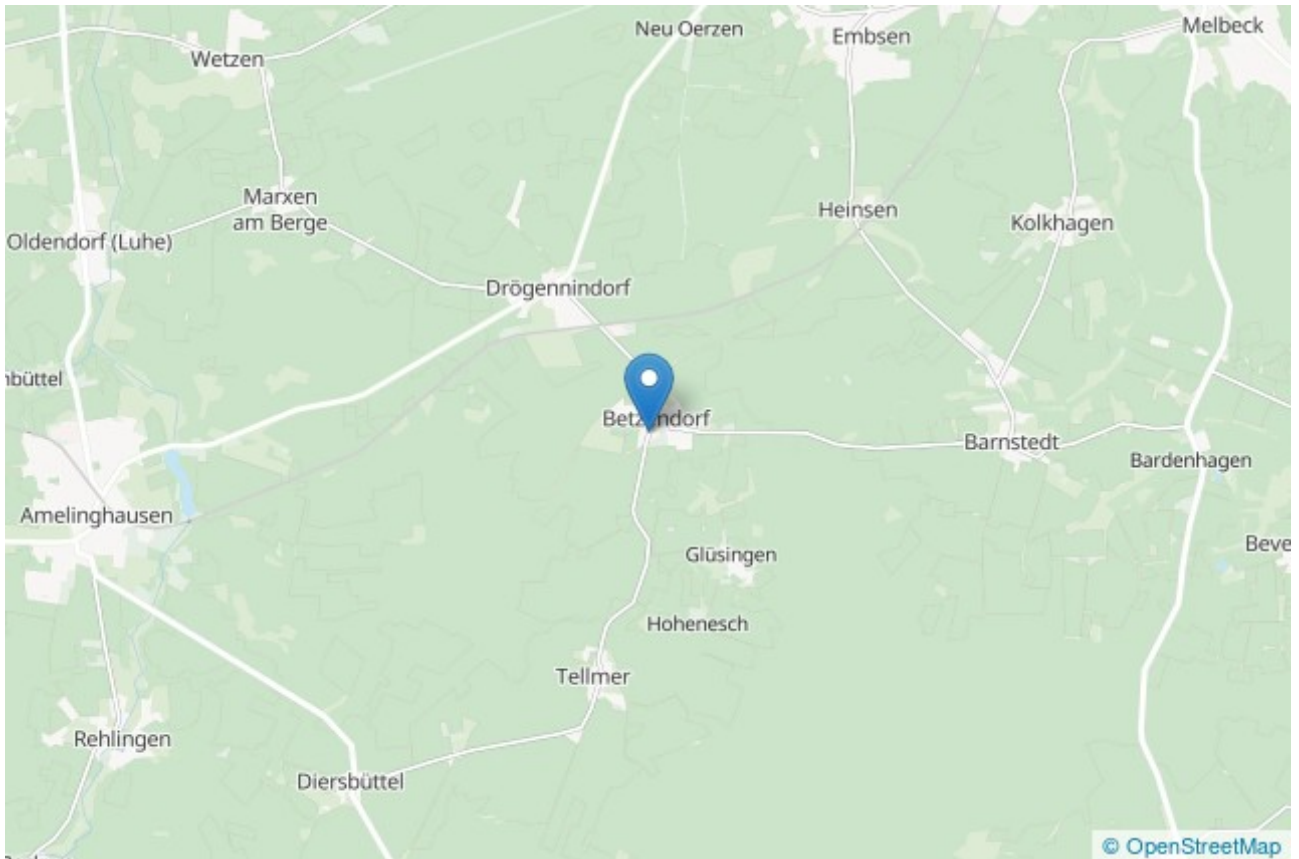
Endenergieverbrauch	75,20 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	2007
Gültig bis	30.07.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Estrella Piechulek
Telefon	+49 (0) 4131 855 001-132
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de

Lage und Umgebung

21386 Betzendorf - Landkreis Lüneburg





Auffahrt



Außenansicht



Gartenansicht



Hausansicht



Sonne pur



Terrasse zum Verweilen



Schöner Blick



Großer Garten



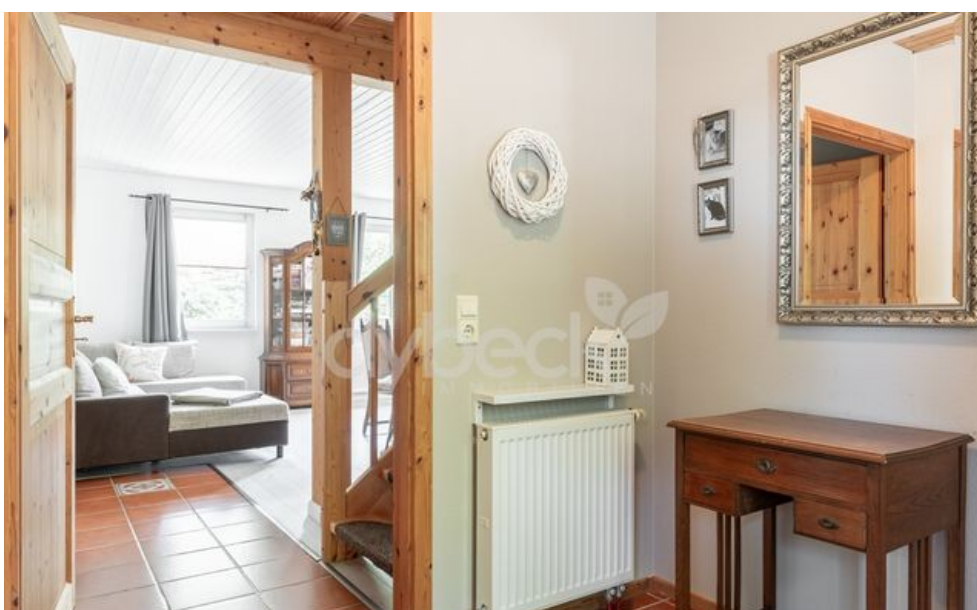
Garten



Impression



Weite



Einladender Eingangsbereich



Wohnen



Wohnbereich



Impression



Großzügigkeit



Warme Atmosphäre



Küche



Küche



Schöne Holztreppe



Diele OG



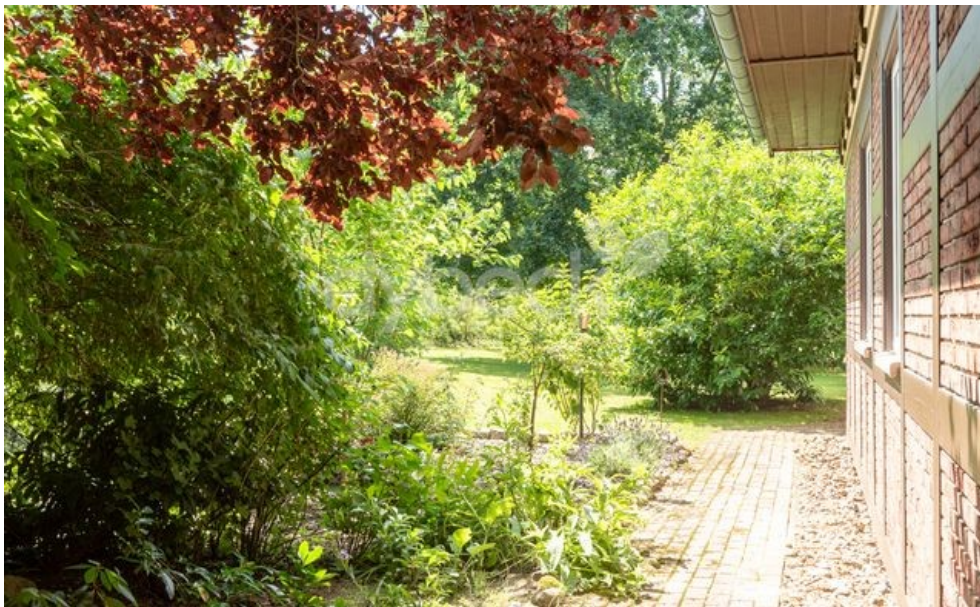
Zimmer OG



Bad OG



Zimmer OG



Idylle