



**Immobilien-Exposé**

**Charmantes Einfamilienhaus in  
gefragter, familienfreundlicher Lage.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082655**

## Haus zum Kauf

in 21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



## Details

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>87 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>4</b>	Grundstück (ca.) <b>711 m<sup>2</sup></b>
Kategorie <b>Standard</b>	Anzahl Schlafzimmer <b>3</b>	Anzahl Badezimmer <b>1</b>
Anzahl Stellplätze <b>2</b>	Anzahl separate WCs <b>1</b>	Anzahl Terrassen <b>1</b>
Baujahr <b>1962</b>	Stellplatzpreis (Carport) <b>0 €</b>	Carportplätze <b>1</b>
Stellplatzpreis (Garage) <b>0 €</b>	Garagenanzahl <b>1</b>	Zustand <b>gepflegt</b>
Unterkellert <b>Ja</b>	Küche <b>Einbauküche</b>	

## Beschreibung

Dieses schöne Siedlungshaus wurde ca. 1962 auf einem 711 qm großen Grundstück in einer familienfreundlichen Wohnsiedlung nahe der Lüneburger Innenstadt gebaut. Die Immobilie bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für eigene Ideen.

Das Raumkonzept bietet im Erdgeschoss den Eingangsbereich, die Küche mit Außenzugang, das Wohn- und Esszimmer sowie ein Gäste-WC.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über drei vielseitig nutzbare Zimmer und ein kleines Badezimmer mit Badewanne verfügt.

Der Keller bietet viel Platz und Komfort und ist aufgeteilt in drei Kellerräume, davon ein Raum beheizt, ein Vorratsraum und eine Waschküche.

Besonderes Highlight des Hauses ist die zentrale und familienfreundliche Lage sowie der große, schöne Garten mit seinen vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung.

Das gepflegte Einfamilienhaus versprüht Charme und bietet Potential, bringt aber einen zeitgemäßen Modernisierungs- und Renovierungsaufwand mit sich.

Die Wohnflächenberechnung befindet sich aktuell in der Überprüfung, so dass Abweichungen möglich sind.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Gestaltungspotential dieser Immobilie begeistern. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## **Ausstattung**

Die Highlights dieser Immobilie:

- \_Ruhige und gleichzeitig stadtnahe Lage
- \_Waldgebiet in unmittelbarer Nähe
- \_Familienfreundliche Wohngegend
- \_Unmittelbare Nähe zu Grundschule und Kindergarten
- \_Bushaltestelle fußläufig erreichbar

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Windfang

Wohn-Esszimmer

Küche mit Außenzugang

Gäste-WC

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne

Keller:

Waschküche

Beheizter Kellerraum

Vorratsraum

Außenanlagen:

Sonnenterrasse

Gartenfläche

Freisitz

Vorgarten

Garage mit Abstellraum

1 Carport-Stellplatz

## **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.

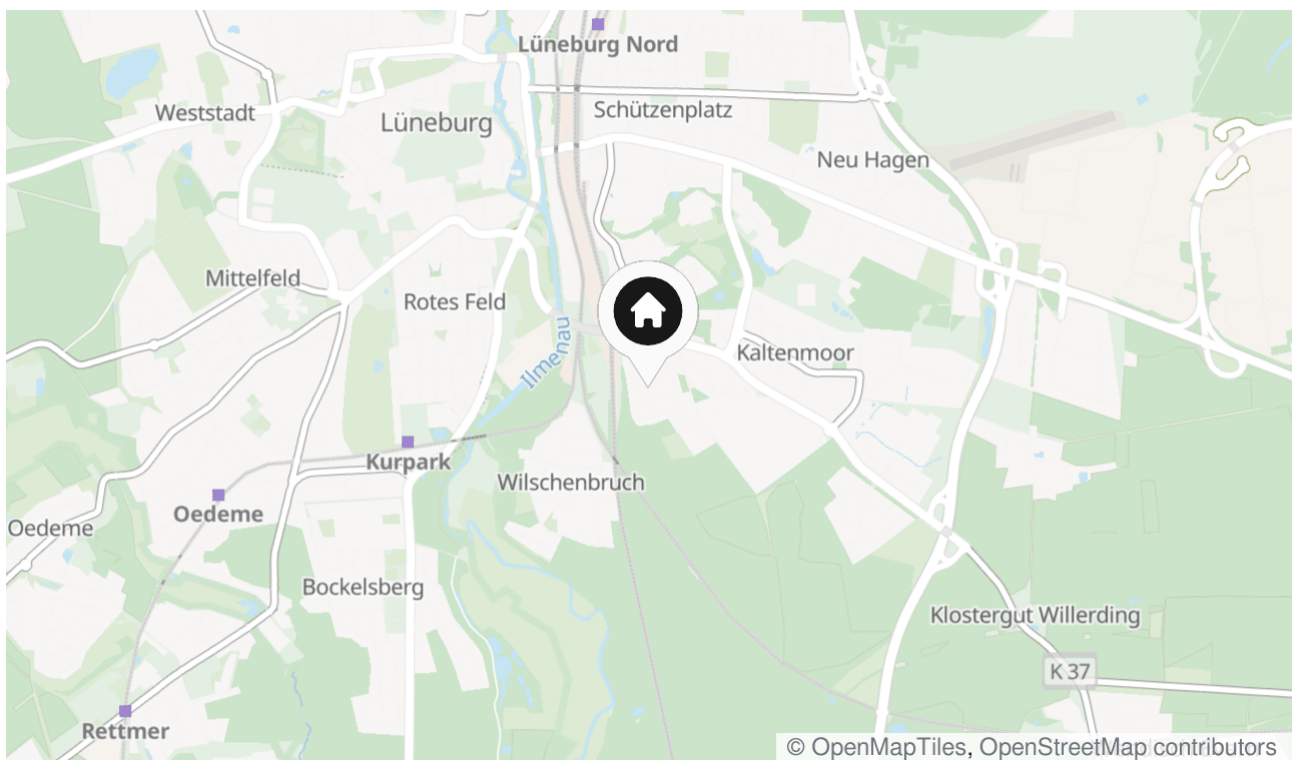
## Lage & Umgebung

21337 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 und beliebten Universitätsstadt.

Diese charmante Immobilie befindet sich nur 2 KM von der Lüneburger Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig finden Naturliebhaber in nur wenigen Gehminuten in den angrenzenden Waldgebieten herrliche Spazierwege.

Die fußläufig erreichbare Nahverkehrsanbindung bietet darüber hinaus Komfort, nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten, zum Bahnhof sind es nur ca. 1.800 m.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**396,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

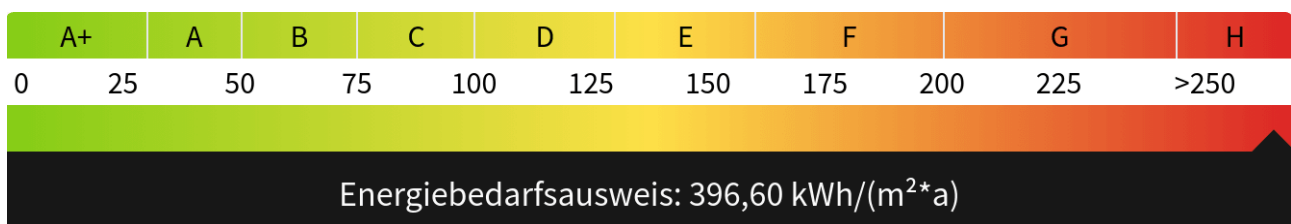
Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Baujahr (Energieausweis)  
**1992**

Gültig bis  
**17.07.2034**





Hausansicht



Hausansicht





Gartenglück



Garten



Holztreppe



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer



Zimmer



Flur im Dachgeschoss



Badezimmer



Waschküche



Keller





## Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-121  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Judith ten Eikelder

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

