



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

Objekt-Nr.:
20082655




Haus zum Kauf


Charmantes Einfamilienhaus in gefragter, familienfreundlicher Lage.


Kaufpreis
349.000 €

 **87 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4**
Zimmer

 **711 m²**
Grundstück (ca.)

 **1962**
Baujahr

 **3**
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	349.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57 % inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082655

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	87 m ²
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	711 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1962
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

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 m² 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

Lage

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.

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



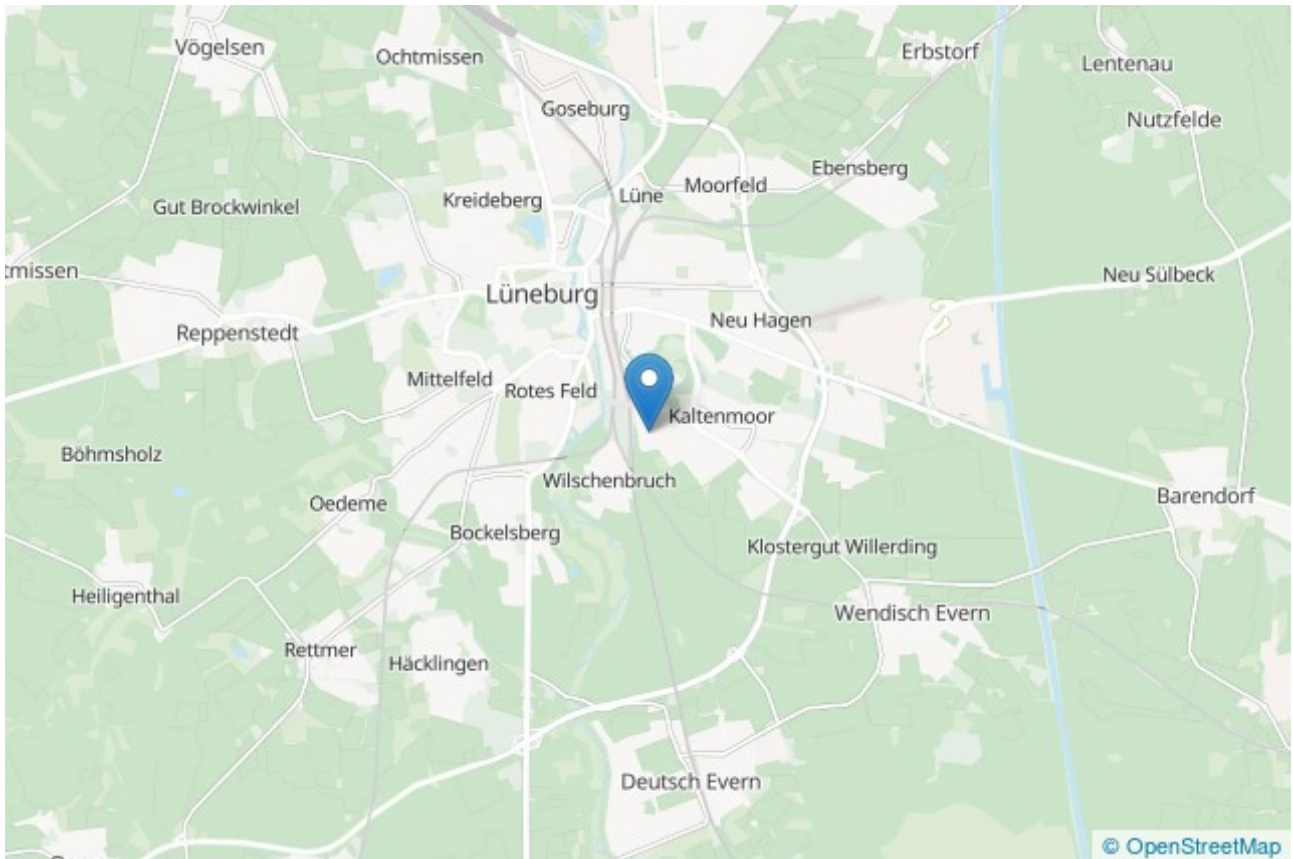
Endenergiebedarf	396,60 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	OEL
Baujahr (Energieausweis)	1992
Energieeffizienzklasse	H
Gültig bis	17.07.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Judith ten Eikelder
Telefon	+49 (0) 4131 855 001-121
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de

Lage und Umgebung

21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Hausansicht



Hausansicht



Gartenglück



Garten



Holztreppe



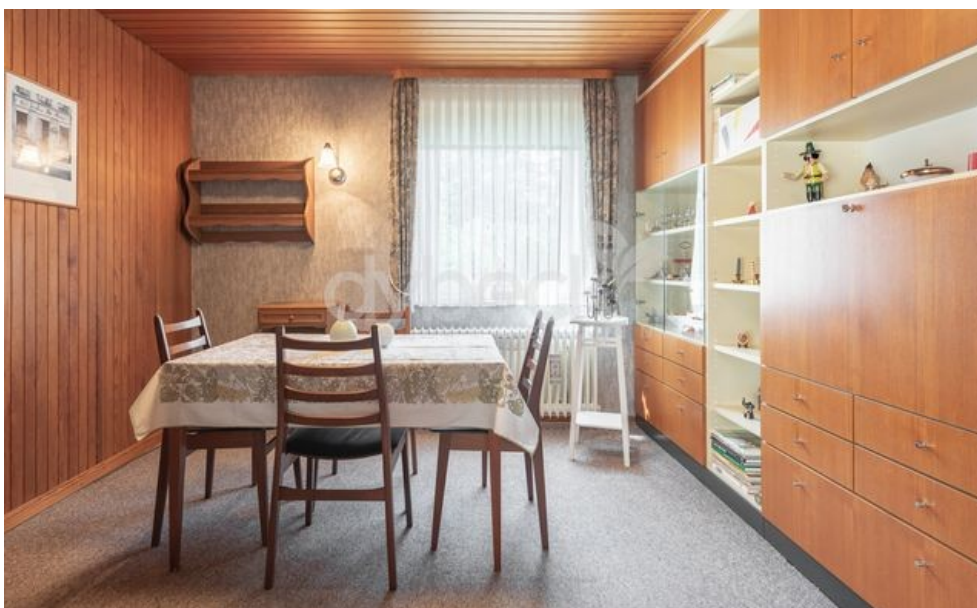
Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer



Zimmer



Flur im Dachgeschoss



Badezimmer



Waschküche



Keller

