



Immobilienexposé  
**Einziehen und sofort Wohlfühlen -  
Top modernisierte Doppelhaushälfte.**

Objekt-Nr.:  
20082665



## Haus zum Kauf


Einziehen und sofort Wohlfühlen -  
Top modernisierte Doppelhaushälfte.

**Kaufpreis**  
425.000 €

 136 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 468 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 136 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1994  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	425.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 % inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082665

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	1
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplätze	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	136 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	136 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	468 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1

	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1994
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde 1994 auf einem idyllischen Grundstück massiv errichtet und laufend modernisiert.

Die hier angebotene Immobilie besticht durch den gelungenen Grundriss und helle Räume. Das Raumkonzept bietet im Erdgeschoss eine geräumige Diele mit Zugang zum Gäste-WC und zur separaten Küche, die mit einer zeitlosen hellen Einbauküche auf Sie wartet.

Der Wohnbereich überzeugt mit bodentiefen Fenstern, die den Blick frei in den Garten lassen. Wohlfühlatmosphäre und Wärme bietet der betriebsbereite Kaminofen an kalten Tagen und in der Übergangszeit.

Zusätzlichen Wohnkomfort finden Sie im beheizbaren Wintergarten, der sowohl als Büro oder auch als weiterer Wohnbereich genutzt werden kann.

Über ein offenes Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss, wo Sie drei vielfältig nutzbare Räume und ein modernes Bad mit Dusche und Badewanne vorfinden. Ihren eigenen "Wellnessbereich" erleben Sie im ausgebauten Dachgeschoss, wo die Sauna installiert wurde.

Highlight des Hauses ist der wunderbare, eingewachsene Garten mit drei Terrassenbereichen und zwei Markisen, so dass Sie sich je nach Sonnenstand Ihren Lieblingsplatz aussuchen können.

Komfort und Abstellfläche bietet ein Gartenhaus. Für die Bewässerung Ihres Gartens steht ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Ein Carport und ein Stellplatz für Ihre Fahrzeuge runden die Außenanlagen ab.

Die Eigentumsverhältnisse sind über eine Teilungserklärung geregelt. Der zukünftige Eigentümer erwirbt 50% eines 936 qm großen Grundstücks.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Charme dieser Immobilie begeistern. Gern übermitteln wir weitere Informationen und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Ausstattung

Highlights dieser Immobilie:

- \_Tolle Lage in einem familienfreundlichen Wohngebiet
- \_Gepflegter Garten
- \_Drei Terrassen
- \_Intelligenter Grundriss mit Sauna und beheiztem Wintergarten

**Erdgeschoss:**

Separate Küche mit Einbauküche

Großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang

Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer mit elektrischen Jalousien

Kaminofen

Beheizbarer Wintergarten

Gäste-WC

**Obergeschoss:**

3 vielseitig nutzbare Schlafräume

Badezimmer mit Badewanne und Dusche (2022 renoviert)

**Dachgeschoss:**

Sauna mit Ruhebereich

**Technische Ausstattung:**

Neue Gasheizung (2023)

Glasfaseranschluss

## Lage

Das hier angebotene Objekt liegt in ansprechender, ruhiger Wohnlage, in einem charmanten Wohngebiet in Barum, einem Ort inmitten der Lüneburger Elbmarsch. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern mit entsprechend großen Grundstücken und liebevoll angelegten Vorgärten. Im Ort finden Sie einen Waldkindergarten und einen Kindergarten mit angegliederter Kinderkrippe sowie eine

Grundschule. Der Barumer See lädt im Sommer zum Baden ein. Versorgungsmöglichkeiten finden Sie im ca. 3 Km entfernten Brietlingen. Hamburg-Pendler erreichen die Hansestadt mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Ein hoher Freizeitwert ist durch Golf- und Sportmöglichkeiten, sowie Tennis- und Reitplätze gegeben. Lüneburg und die A39 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Darüber hinaus ist Barum an das HVV-Netz angeschlossen.

## 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.

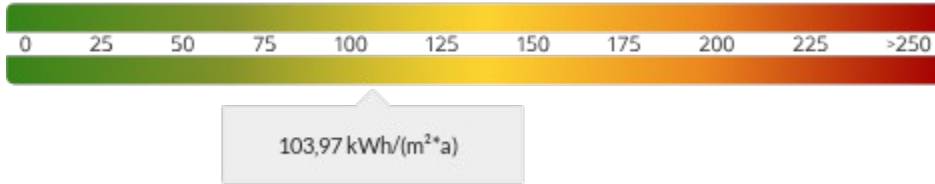
Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft auch eine sehr persönliche Angelegenheit ist, Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren einen Termin mit uns oder senden uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.



## Energieverbrauchsausweis



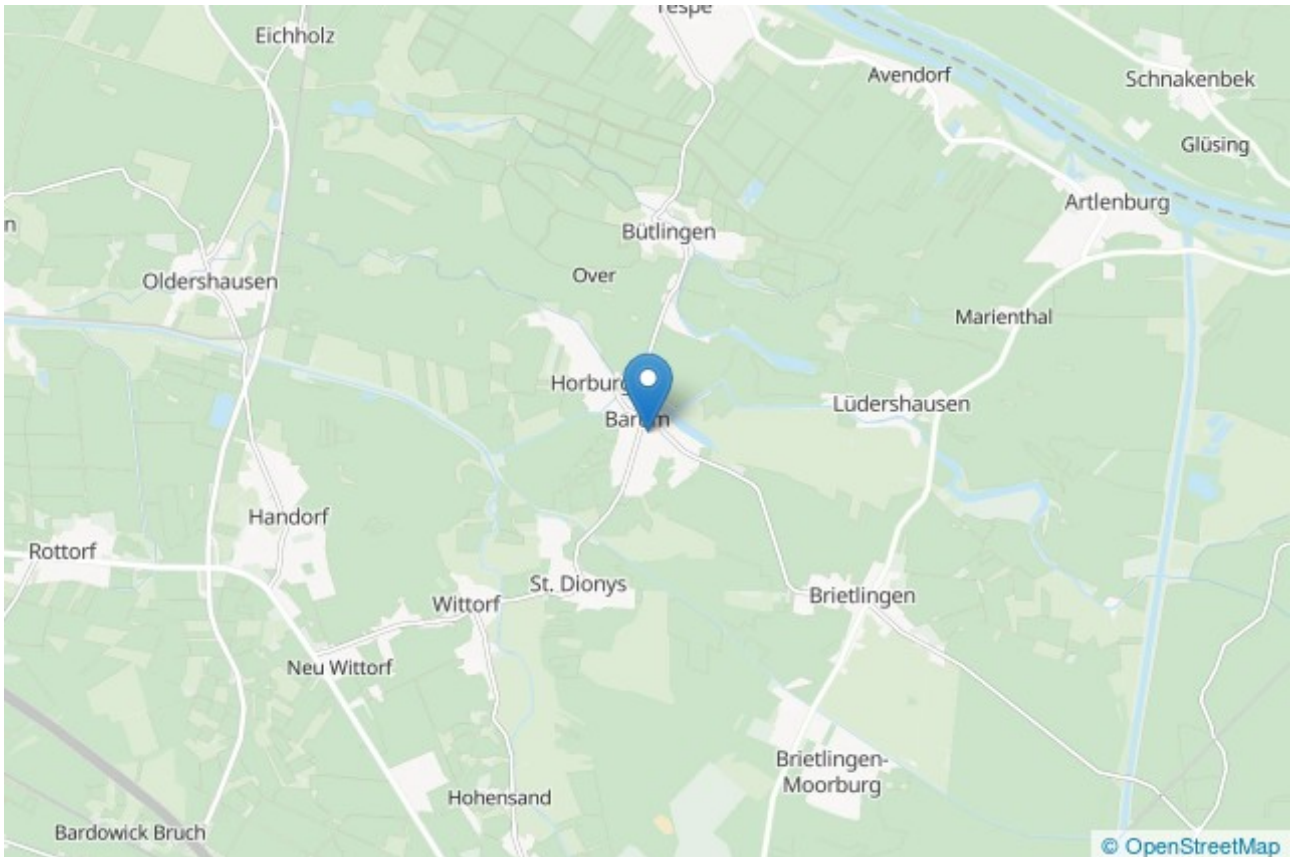
<b>Endenergieverbrauch</b>	103,97 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2023
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	28.09.2033

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

21357 Barum





Hausansicht Garten



Willkommen





Sitzplatz



Diele



Küche mit Einbauküche



Wohnen



Essbereich



Wohlfühlatmosphäre





Wintergarten aktuell als Büro



Offene Treppe



Zimmer 1



Zimmer 2





Zimmer 3



Modernes Bad



Bad mit Wanne und Dusche



Dachstudio



Sauna



Gartenansicht





Carport und Stellplatz

