



Immobilienexposé
**Wohnen wie im Urlaub: Architektenhaus auf
traumhaftem Grundstück.**

Objekt-Nr.:
20082671



Haus zum Kauf

Wohnen wie im Urlaub: Architektenhaus auf traumhaftem Grundstück.

Kaufpreis
384.000 €

 165,60 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 1.745 m²
Grundstück (ca.)

 45 m²
Nutzfläche (ca.)

 1969
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	384.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082671

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	165,60 m ²
	Zimmer	6
	Nutzfläche (ca.)	45 m ²
	Grundstück (ca.)	1.745 m ²

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

Weitere Informationen verfügbar ab nach Absprache

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1969
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In ruhiger Wohnlage von Emmendorf erwartet Sie eine besondere Immobilie mit traumhaftem Grundstück. Das Einfamilienhaus wurde 1969 auf einem ca. 1.745 qm großen Grundstück errichtet, laufend modernisiert und bietet Naturfreunden wie Gartenliebhabern gleichermaßen viele Vorzüge. Die Hanglage des Hauses wurde durchdacht für eine Split-Level-Bauweise genutzt, die eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre auf verschiedenen Ebenen bietet.

Großzügige Räume schaffen dabei eine einzigartige Atmosphäre mit einem Mix aus zeitloser Architektur und einladender Gemütlichkeit.

Die ca. 166 qm Wohnfläche verteilen sich auf 3 Ebenen und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Auf der Eingangsebene empfängt Sie die großzügige Diele. Der Elternschlafbereich mit Vollbad, die Garderobe, das Arbeitszimmer mit Terrassenzugang und Kamin, sowie ein

Gäste-WC stehen auf dieser Ebene zur Verfügung.

Über eine Treppe erreichen Sie die zweite Wohnebene mit hellem Wohn- und Essbereich, offener Küche und direktem Zugang auf den Balkon.

Das Souterrain verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, welche jeweils einen direkten Zugang in den Garten ermöglichen. Ein offener Wohnbereich und ein Gäste WC runden den Wohnflächenteil auf dieser Ebene ab.

Ein Heizungsraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie zwei Abstellräume stehen auf dieser Ebene zusätzlich zur Verfügung.

Das Grundstück wurde komplett umzäunt und der Garten liebevoll angelegt. Aufgrund der Topographie bietet das Grundstück verschiedene Ebenen und einen Hausberg, welcher einen herrlichen Blick auf das gesamte Grundstück ermöglicht. Blumen, Sträucher, alter Baumbestand, ein Fischteich sowie eine überdachte Außenterrasse lassen Sie die Idylle im Garten genießen. Besonderes Highlight ist der in den Boden eingelassene Außenpool und der Außenkamin.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung. Ein Nebenraum an der Garage und eine Werkstatt bieten zusätzliche Nutzfläche.

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

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- Natur pur auf großem Grundstück
- Besondere Architektur mit Split-Level-Bauweise

- Lage im familienfreundlichen Wohngebiet und netter Nachbarschaft
- Intelligentes Raumkonzept für vielfältige Nutzung

Ebene 1:

Diele

Gäste-WC mit Tageslicht

Arbeitszimmer mit Terrassenzugang und Kamin

Badezimmer mit Dusche und Wanne

Schlafzimmer

Ebene 2:

Offene Küche mit Einbauküche

Wohn- und Essbereich mit Zugang auf den Balkon

Bodenbeläge: Teppich und Fliesen

Souterrain:

Flur

Kinderzimmer mit Gartenzugang

Arbeitszimmer mit Gartenzugang

Offener Wohnbereich

Gäste-WC

Heizungsraum

Hauswirtschaftsraum

2 Abstellräume

Bodenbeläge: Laminat und Teppich

Außenanlagen:

Überdachte Terrasse

Zwei Garagen mit Nebengebäuden

Badepool mit 4 Meter Durchmesser

Außenkamin

Werkstatt

Liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand

Hausberg

Auflistung einiger Modernisierungen und technischer Details:

_Fenster & Türen erneuert bis auf: 1 Küchenfenster, 1 Esszimmerfenster, großes Wohnzimmerfenster u. Haustür

_Rollläden alle neu, 2 Alurolläden elektrisch mit Zeitschaltuhr im Wohnzimmer,

_Balkon neu gefliest, Balkongeländer neu und verzinkt,

_Offener Kamin wurde mit Kaminkassette bestückt, Schamott-Steine neu

_Fußböden teilweise erneuert

_Öl-Brennwert Heizungsanlage und Warmwasserspeicher neu in 2021,

_Hydraulischer Heizungsabgleich, alle Heizungsregler neu, _Heizungsregelung Wohn- Eßzi. über Internet,

_Dachüberstände an Haus und Garagen neu und isoliert,

_Schornsteine mit Schiefer Schindeln verkleidet,

- _Elektronterverteilung neu,
- _Internet Anschluss über DSL & LTE Antenne (auf Dach) mit _Hybridrouter der Telecom,
- Glasfaser liegt in der Straße vor dem Haus,
- _TV Empfang 3 Anschlüsse über Sat.- Antenne,
- _Überdachung des Innenhofs mit Holzbalkenkonstruktion & Doppelsteg Platten,
- _Alarmanlage über Funksensoren mit Mobil Funkverbindung

Lage

Das Einfamilienhaus liegt zentral und ruhig in Emmendorf, zwischen der Hansestadt Uelzen und der Salzstadt Lüneburg. Mit seinen knapp 750 Einwohnern ist Emmendorf für seine Ruhe und Familienfreundlichkeit bekannt. Die schnelle Anbindung an den Kurort Bad Bevensen bietet eine gute Infrastruktur bei gleichzeitig hohem Freizeitwert. Hier finden Sie eine Therme, eine schöne Innenstadt mit kleinen Läden und Restaurants sowie einen Kurpark. Die Umgebung lädt zu Aktivitäten an der frischen Luft geradezu ein. Die umliegenden Wälder eignen sich bestens für Wanderungen, Radtouren oder auch Ausritte. Wer gleichzeitig ruhig und naturnah leben möchte ohne auf eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und guter Anbindung nach Lüneburg, Hamburg und Hannover zu verzichten, wird in Emmendorf einen wunderbaren Ort zum Leben finden!

Sonstiges

Sehr gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Uns liegt ein attraktives Finanzierungsbeispiel unseres Finanzierungspartners für die Immobilie vor, das wir Ihnen bei Bedarf sehr gern zur Verfügung stellen.

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.

Der Energieausweis ist beantragt.

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

Energiebedarfsausweis



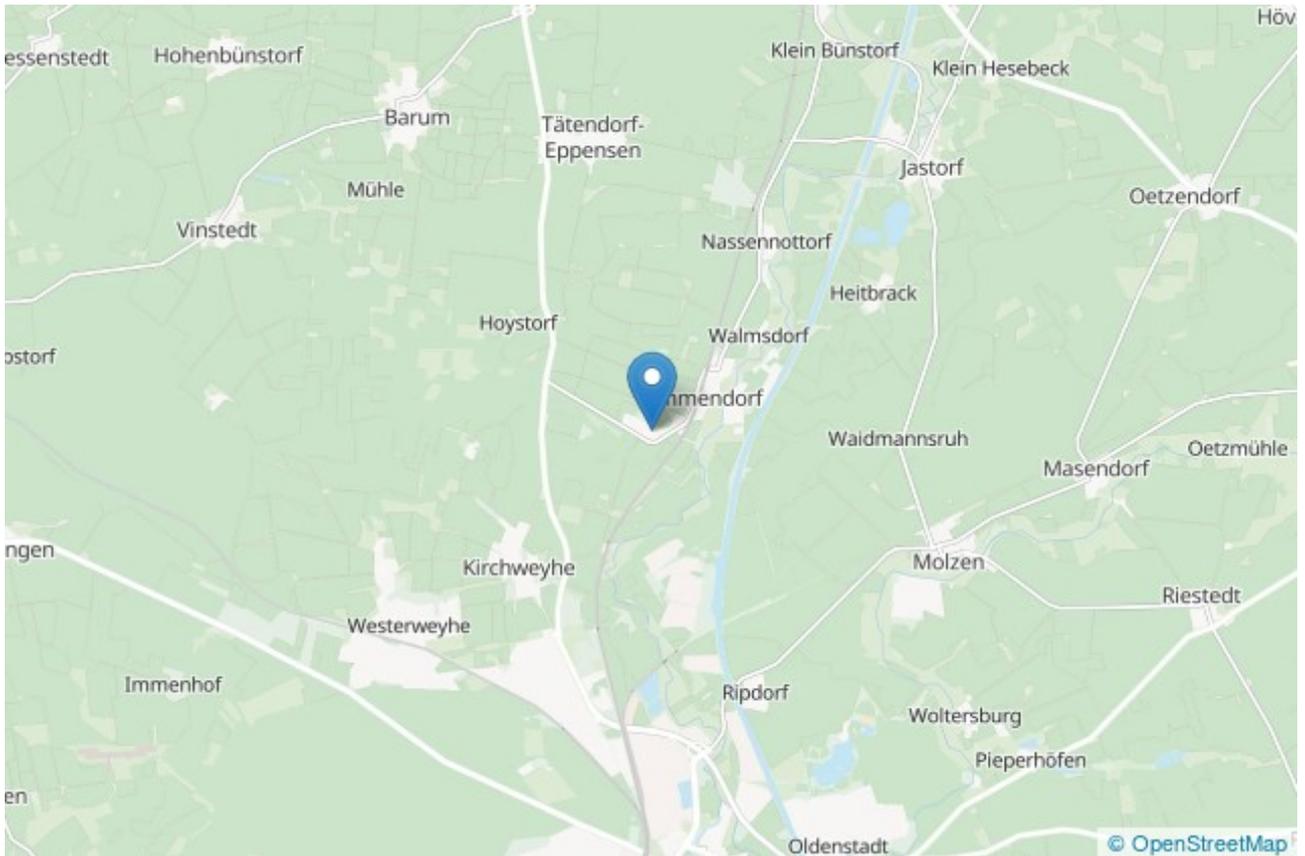
Endenergiebedarf	227,80 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	OEL
Baujahr (Energieausweis)	2022
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	09.08.2033

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

29579 Emmendorf - Landkreis Uelzen





Besondere Architektur



Außenansicht



Einfamilienhaus



Herzlich Willkommen



Großzügige Grundstücksfront



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Essbereich



Balkon



Küche



Flur Souterrain



Wohnbereich



Kinderzimmer



Gästezimmer



Platz für die ganze Familie



Überdachte Terrasse



Sonnenterrasse



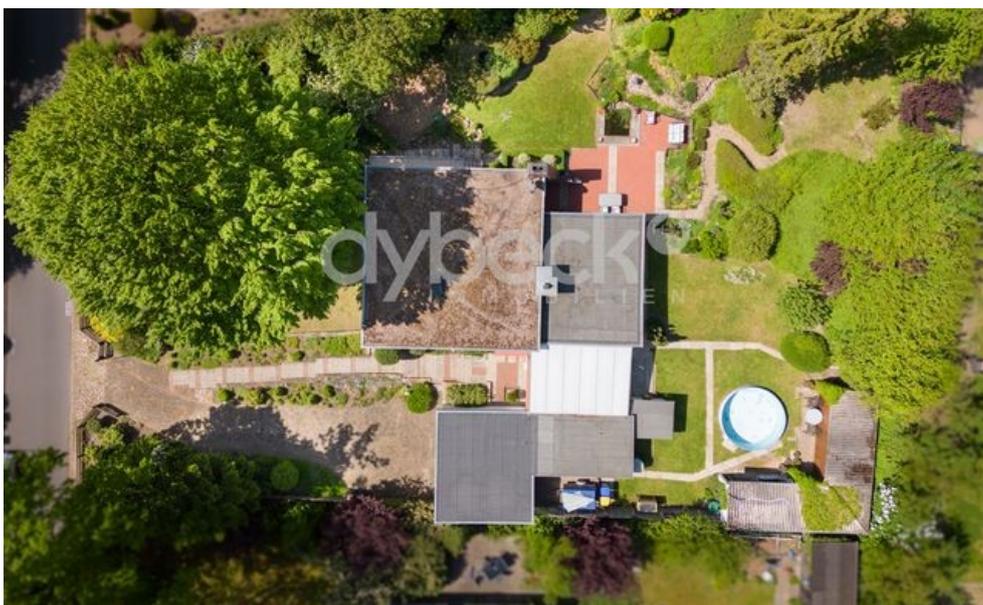
Garten



Fischteich



Grundstück



Vogelperspektive



Impression



Blick von oben

