



Immobilienexposé
**Eleganz und Lebensart - Exklusives
Einfamilienhaus vor den Toren Hamburgs.**

Objekt-Nr.:
20082669




Haus zum Kauf

Eleganz und Lebensart - Exklusives Einfamilienhaus vor den Toren Hamburgs.

Kaufpreis
769.000 €

 187 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 872 m²
Grundstück (ca.)

 2008
Baujahr

 2
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	769.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082669

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Carport)	0 €
	Carportplätze	1
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	187 m ²
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	872 m ²

Räume und Flure	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen verfügbar ab nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2008
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung,

Beschreibung

In idyllischer Wohnlage von Bardowick strahlt dieses beeindruckende Domizil eine Aura der Exklusivität aus, die anspruchsvolle Käufer sofort in ihren Bann ziehen wird.

Auf einem ca. 872 qm großen Grundstück wurde die Immobilie 2008 massiv errichtet und kombiniert auf einer Wohnfläche von ca. 187 qm familiengerechte Wohnkultur mit energetisch effizienter Konzeption.

2018 wurde die Immobilie, begleitet durch eine Innenarchitektin, komplett modernisiert und neu gestaltet.

Das Anwesen präsentiert sich heute in einem neuwertigen und repräsentativen Zustand und begeistert durch Helligkeit, Exklusivität und hochwertige Materialien.

Großzügige Fensterflächen auf allen Ebenen lassen viel Licht in die Räumlichkeiten.

Im Erdgeschoss finden Sie einen offen konzipierten Küchen-, Wohn- und Essbereich, der keine Wünsche offen lässt. Die voll ausgestattete Markenküche bietet Hobbyköchen Komfort und Spaß beim Kochen mit Freunden oder Familie. Angrenzend erreichen Sie eine Speisekammer sowie einen großzügigen Hauswirtschaftsbereich mit Außenzugang. Wohlfühlatmosphäre erleben Sie im offenen Wohnbereich mit Kaminofen und Zugang zum Garten.

Das Raumkonzept wird im Erdgeschoss durch ein Gästebad und einen Garderobenbereich abgerundet.

Im Obergeschoss finden Sie ein großes Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich und einem Luxusbad en Suite. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten der Immobilie lädt zum Verweilen ein.

Drei Terrassen bieten Sonnengenuss zu unterschiedlichen Tageszeiten und der durch einen Landschaftsarchitekten gestaltete Garten bildet einen gelungenen Rahmen für dieses beeindruckende Objekt.

Ein Carport mit einem angrenzenden Abstellraum und ein Stellplatz bieten Platz für zwei Fahrzeuge.

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

Ausstattung

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Großzügige Diele
Gäste-Duschbad
Garderobe
Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
Elegante Küche mit modernen Geräten und Granitarbeitsplatte
Heller Essbereich
Großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen
Echtholztreppe ins Obergeschoss

Obergeschoss:

Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und
Bad en Suite (Badewanne, bodengleiche XXL- Dusche, Waschtisch, WC)

2 weitere geräumige Zimmer

Besondere Ausstattungsdetails:

Massivbauweise

Luft/ Wasser-Wärmepumpe

Dezentralisiertes Lüftungssystem in Schlafzimmer und Ankleidebereich sorgt immer für

Frischluft

Fußbodenheizung

Elektr. Rolläden

Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss

Außenanlagen:

Carport und Abstellraum

Außenstellplatz

Garten vom Landschaftsgärtner gestaltet

30 m² große Hauptterrasse

2 weitere Terrassen

Terrassen mit exklusivem Massaranduba-Holz

Gartenhaus

Lage

Die Immobilie befindet sich im attraktiven Ort Bardowick an der Ilmenau, der mit ca. 6200 Einwohnern, mit seinem Dom als Wahrzeichen und der sehr guten Infrastruktur und geografischen Nähe zu Lüneburg und Hamburg zu den TOP-Standorten zählt. In weniger als 10 Autominuten erreichen Sie Lüneburg. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten vom exklusiven Fachhandel bis hin zu Bau- und Discountmärkten stehen in vielfältiger Form zur Verfügung. Zwei Kindergärten, Grund- und Realschule, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Bank, Sparkasse sind im Ort kurzläufig zu erreichen. Einen hohen Freizeitwert erhält Bardowick durch sein Naturbad und sein aktives Sport- u. Vereinswesen. Die sehr gute Anbindung zu der Universitäts- u. Hansestadt Lüneburg und der Metropole Hamburg durch die A39 bzw. durch Bus, Bahn und METRONOM machen die Lage des Objektes z.B. für Berufspendler und Kulturbegeisterte hochinteressant.

Sonstiges

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

Ein neuer Energieausweis ist in Bearbeitung.

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.

Energiebedarfsausweis



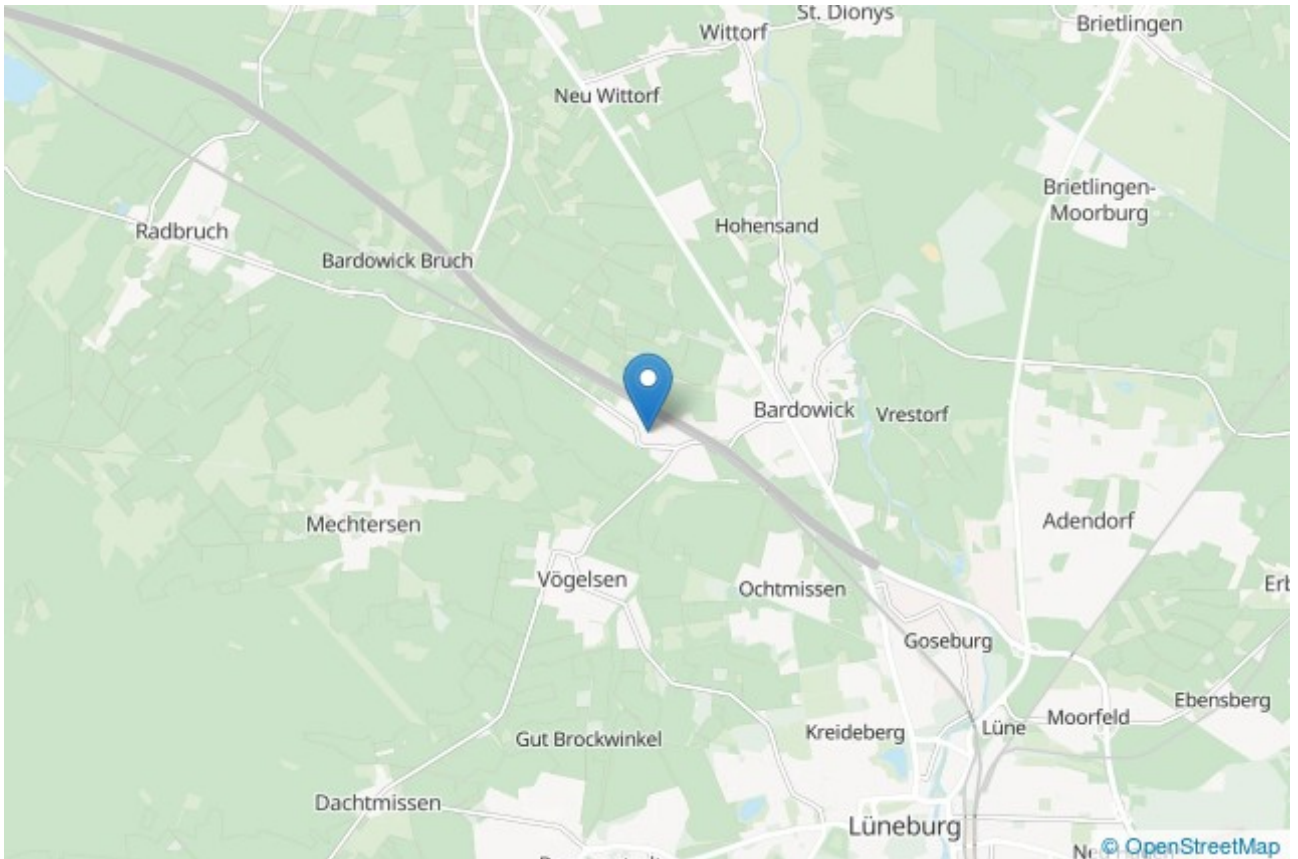
Endenergiebedarf	24,49 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieeffizienzklasse	A+
Gültig bis	28.02.2018

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

21357 Bardowick





Hauseingang



Hausansicht vorne



Hausansicht



Haus von Grün umgeben



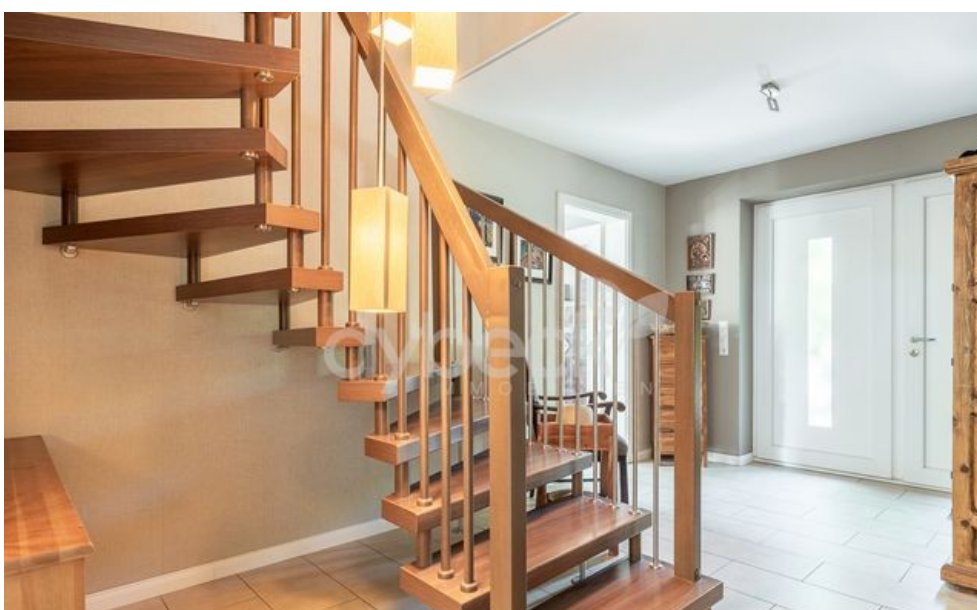
Haus



Luftbild



Lieblingsplatz



Heller Eingangsbereich



Gäste-Duschbad



Elegante Einbauküche



Hochwertige Einbauküche



Offen zum Essbereich



Essen



Impression



Wohnen



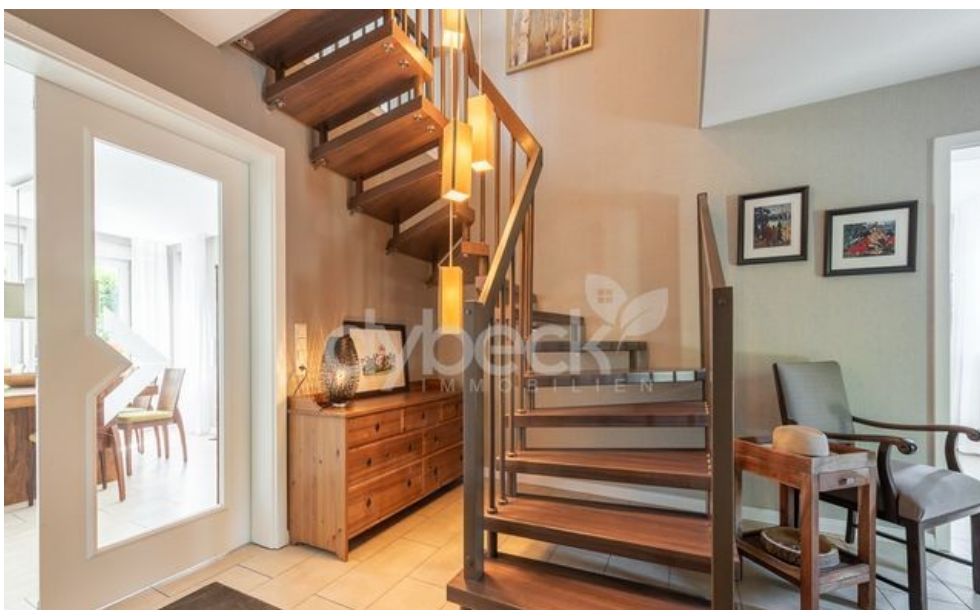
Wohnen



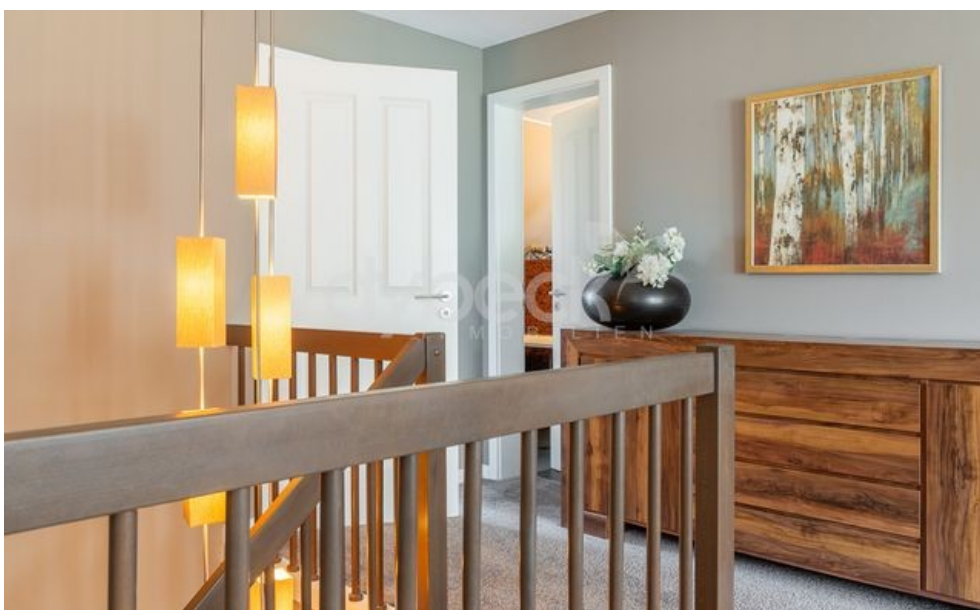
Impression



Wohlfühlen



Treppe nach oben



Galerie Obergeschoss



Schlafzimmer



Schlafen



Ankleidezimmer



Durchgang Ankleidezimmer zum Bad



Luxus und Eleganz mit Badewanne



Große Dusche



Stilvoll



Wohlfühlen



Büro



Entspannen auf der Galerie



Zimmer OG



Gartenhaus



Morgensonne auf der Ostterrasse



Ruheplatz mit Mittagssonne auf der Südterrasse



Ort der Geselligkeit auf der Südwest-Terrasse



Entspannen in Ihrem neuen Zuhause?

