



Immobilienexposé  
**Charmanter Rotklinker mit Potenzial in bester  
Familienlage.**


Objekt-Nr.:  
20082676



## Haus zum Kauf


Charmanter Rotklinker mit Potenzial in bester Familienlage.

**Kaufpreis**  
349.000 €

 146 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 1.000 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 75 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1964  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	349.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082676

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	4
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	146 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	1.000 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	74,70 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1964
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Ja
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Dieser charmante Rotklinker wurde 1964 gebaut und 1965 fertiggestellt. Einige Jahre später erfolgte der Anbau einer weiteren Garage mit Abstellraum und 1995 wurde die Wohnfläche um einen beheizten Wintergarten erweitert. Das sonnige Grundstück umfasst 1.000 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für einen Gemüsegarten, Fläche zum Spielen und Toben und Vieles mehr. Im Inneren des Hauses fällt auf, dass die Eigentümer, die auch die Erbauer des Hauses sind, damals viel Wert auf Qualität gelegt haben. Der Parkettboden im Wohnbereich und insbesondere die Zargen und Zimmertüren deuten auf hochwertige Tischlerarbeiten hin, die man so heute kaum noch findet.

Neben der Küche mit Zugang zum Garten, den beiden ineinander übergehenden Wohnräumen, einem Bad und einem großen Zimmer, befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres kleines Zimmer (ca. 9,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche), welches gut als Büro nutzbar wäre. Das Obergeschoss beherbergt drei weitere Zimmer und ebenfalls ein kleines Zimmer (ca. 9 m<sup>2</sup> Wohnfläche), das zum Bad umfunktioniert werden könnte. Sämtliche Anschlüsse dafür liegen bereits in der Wand. Derzeit ist hier eine Küchenzeile vorhanden, da das Haus zuletzt

als Zweifamilienhaus genutzt wurde.

Der Keller bietet mehrere Abstellräume, in denen auch die Gasheizung aus dem Jahr 2008 und die Waschmaschine ihren Platz finden. Praktisch sind der direkte Zugang zur Keller-Garage und der Außenzugang zum Garten.

Mit umfassenden Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wird diese Immobilie zum Schmuckstück!

## Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- Nutzbar auch als Zweifamilienhaus
- Kindergarten, Grundschule und Sporthalle nur 300 m entfernt
- Familienfreundliche Lage
- 2 Garagen und weitere Stellplätze in der Einfahrt
- Wintergarten
- Vollkeller

Erdgeschoss:

Windfang

Bad mit Dusche

Küche mit Außenzugang

2 ineinander übergehende Wohnräume mit Parkettboden

1 großes Zimmer

1 kleines Zimmer, gut nutzbar als Büro

Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Obergeschoss:

3 Zimmer

1 kleines Bad mit Dusche

1 Küche

Bodenbeläge: Fliesen und Teppich

Besondere Details:

Glasfaseranschluss ist bestellt

Gasheizung Baujahr 2008

3 Kaminzüge

Zargen und Zimmertüren in hochwertiger Tischlerarbeit

Außenanlagen:

1 gemauerte Garage mit Geräteraum

Überdachte Terrasse

Garten komplett eingezäunt

Pflegeleicht angelegte Grünanlage

Gemüsebeet

## Lage

Eyendorf gehört zur Samtgemeinde Salzhausen (nordöstliches Niedersachsen, Landkreis Harburg, Metropolregion Hamburg), wunderschön gelegen im Naturpark Lüneburger Heide. Die Umgebung ist überwiegend ländlich geprägt. Landwirtschaft, Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in direkter Nähe. Der Kindergarten und die Grundschule von Eyendorf sind nur 300 Meter entfernt. Das Zentrum von Salzhausen erreichen Sie in wenigen Minuten gut auch mit dem Fahrrad. Hier finden Sie Kindertagesstätten, sämtliche Schulformen, viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Hotel- und Gastronomie, unzählige Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie z. B. das beheizte Waldbad. Großer Beliebtheit erfreut sich der Ort auch durch die Nähe zu Luhmühlen, in Reiterkreisen international bekannt für sein Ausbildungszentrum für Vielseitigkeitsreiterei. Die nächste Autobahnauffahrt nach Hamburg ist nur wenige Autominuten entfernt. Die nächste Bushaltestelle bequem fußläufig erreichbar.

## 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

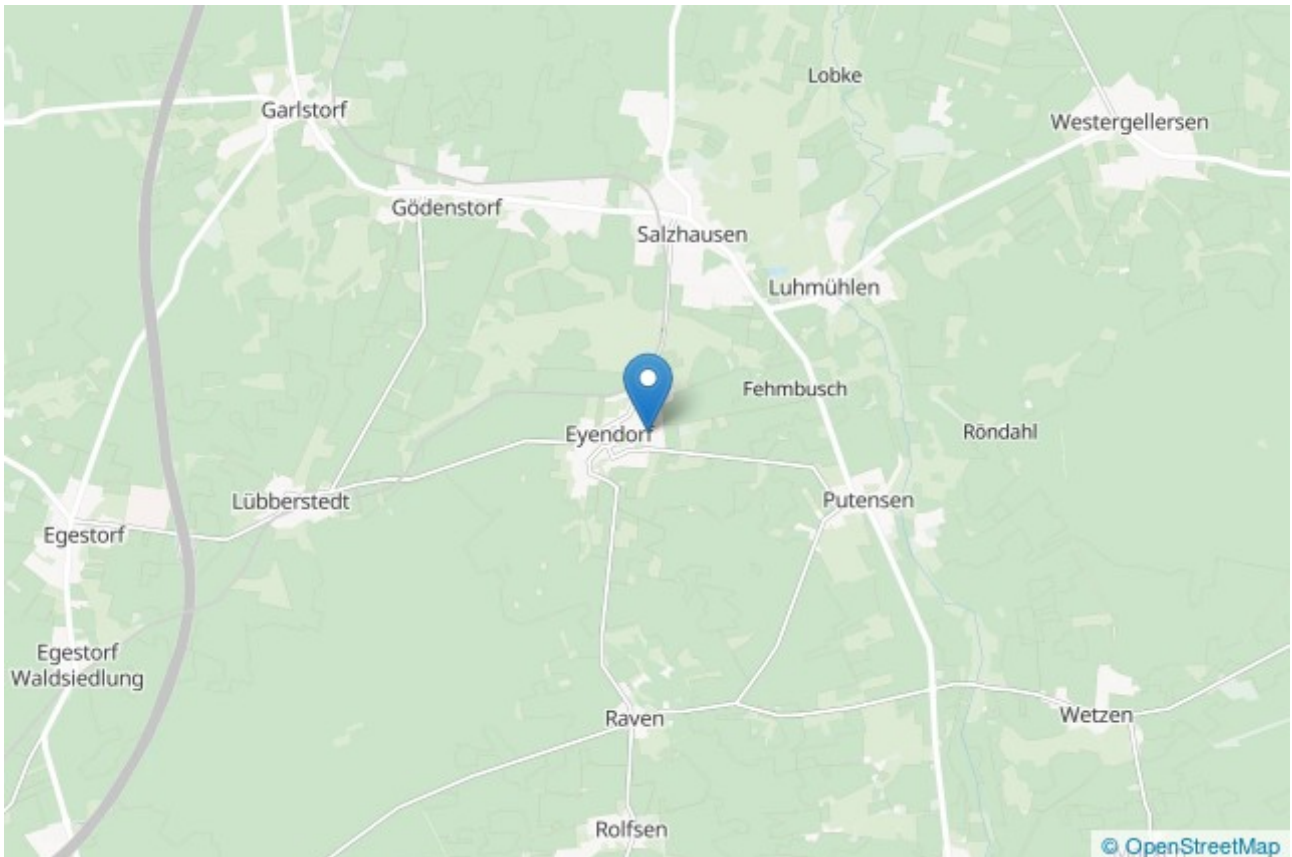
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	ERDGAS_LEICHT
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2008
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Gültig bis</b>	11.09.2034

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Ilka Ott
<b>Telefon</b>	+49 (0) 4131 855 001-123
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.dybeck.de">https://www.dybeck.de</a>

## Lage und Umgebung

21376 Eyendorf - Landkreis Harburg

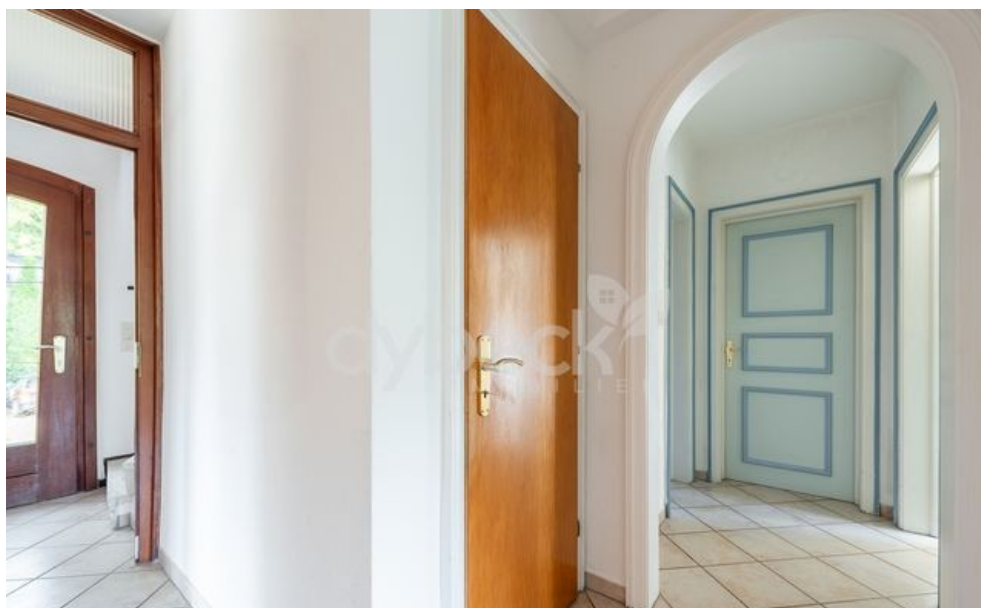




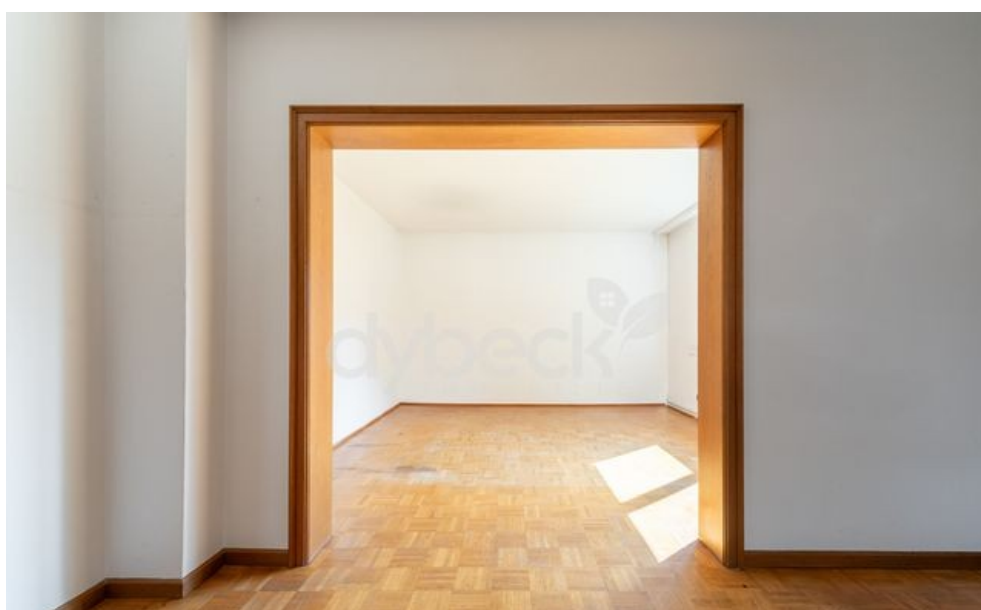
Ansicht



Straßenansicht



Erdgeschoss



Wohnbereich



Zimmer



Hochwertige Zimmertüren



Ansicht



Überdachter Bereich



Herrlicher Blick in den Garten



Großer Garten



Gartenansicht





