



## **Immobilien-Exposé**

**Solide und energieeffizient! Reihenhaus  
in gefragter, familienfreundlicher Lage.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082664**

## Haus zum Kauf

in 21335 Lüneburg / Häcklingen - Landkreis Lüneburg



## Details

Kabel/Sat-TV

Haustiere erlaubt

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**94 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Grundstück (ca.)

**186 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1998**

Stellplatzpreis (Carport)

**0 €**

Carportplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Nein**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

Dieses schöne Mittelreihenhaus wurde als Energiesparhaus mit begrüntem Dach im Jahr 1998 in einer ruhigen Anwohnerstraße gebaut. Das ca. 186 qm große Grundstück ist durch eine Hecke uneinsehbar und hat direkten Zugang zum Carport.

Die Immobilie bietet mit ca. 94 qm Wohnfläche Platz für die kleine Familie in einer ruhigen und gleichzeitig stadtnahen Umgebung.

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den einladenden Windfang in das helle Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern. Hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den kleinen - aber feinen - Garten. Die Küche, ein Gäste-WC, der Hauswirtschaftsraum und ein kleiner

Abstellraum unter der Treppe runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im 1. Obergeschoss finden Sie drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Der Dachboden hält eine Ausbaureserve für Sie bereit.

Der idyllische Garten mit schöner Rasenfläche und überdachter Terrasse lädt zum Spielen und Verweilen in der Sonne ein. Im, an die Terrasse grenzenden, Abstellraum finden Ihre Gartengeräte ein trockenes Plätzchen. Für das Abstellen Ihres Fahrzeugs steht ein Carport-Stellplatz zur Verfügung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt im Bad über einen Durchlauferhitzer und in der Küche über einen 5-Liter-Untertischspeicher. Ein schneller Internetzugang ermöglicht die Arbeit im Home-Office.

Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## **Ausstattung**

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse

Küche mit Einbauküche

Gäste-WC

HWR

Windfang

Abstellraum

Obergeschoss:

3 Zimmer

Badezimmer mit Badewanne

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Außenanlagen:

Sondernutzungsrecht am Grundstück, nach WEG geteilt

Sonnenterrasse mit Überdachung und Abstellraum

Gartenfläche

Vorgarten

1 Carport-Stellplatz

Modernisierungen:

2012 Austausch Heizungsanlage

2014 neue Einbauküche

2017 Terrassenüberdachung

2021 Anstrich Außenfassade

## Sonstiges

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

Der Energieausweis ist in Arbeit und liegt zur Besichtigung vor.

Die Eigentumsverhältnisse sind über eine Teilungserklärung geregelt. Das aktuelle Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage liegt monatlich bei 154,00 €.

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.

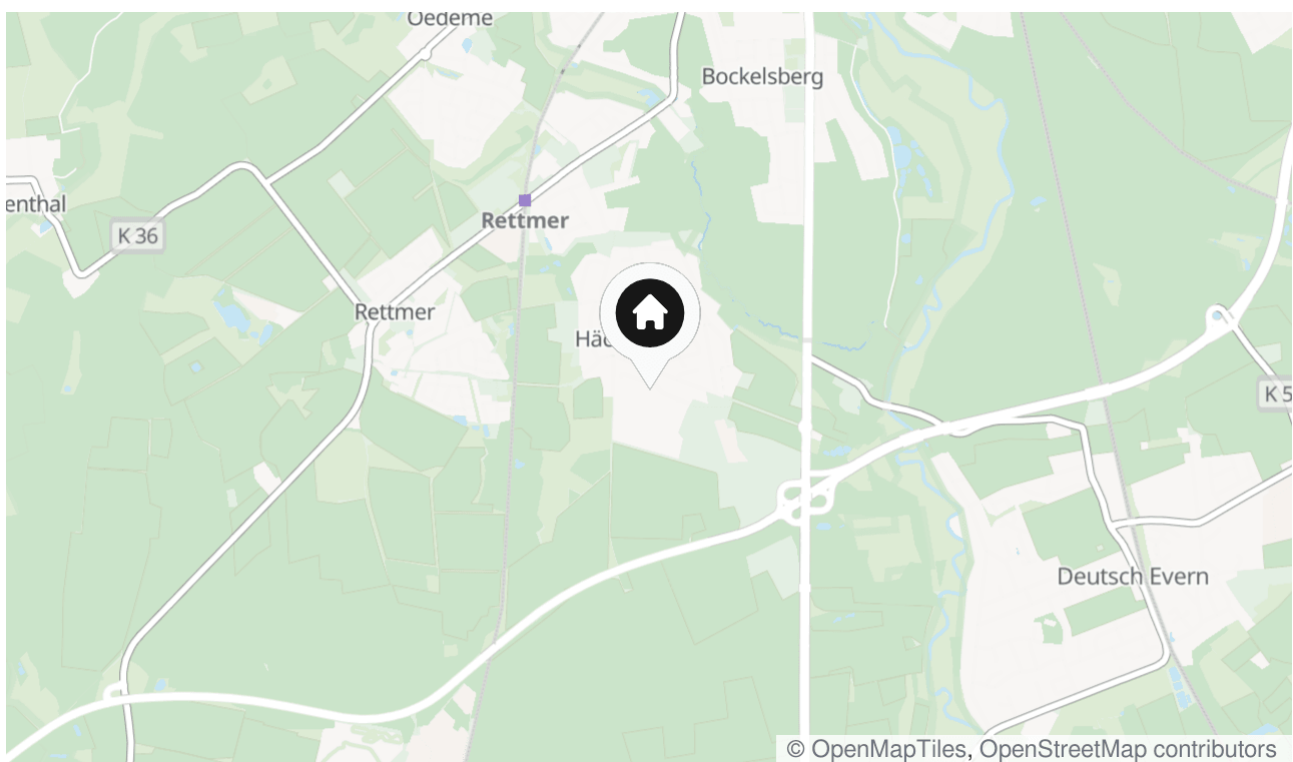
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21335 Lüneburg / Häcklingen - Landkreis Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Durch die schöne Stadt fließt der Fluss Ilmenau. 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 exklusive Immobilie befindet sich im sehr gefragten Ortsteil Häcklingen, im Süden von Lüneburg, in kurzer Entfernung zum attraktiven Stadtkern. Häcklingen begeistert durch die naturnahe, grüne Umgebung und mit seinem dörflichen Charme. Grundschulen sowie Kindergärten (u.a. das Montessori-Bildungshaus) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen und auch die Uni sind ebenfalls in der Nähe und gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**58,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

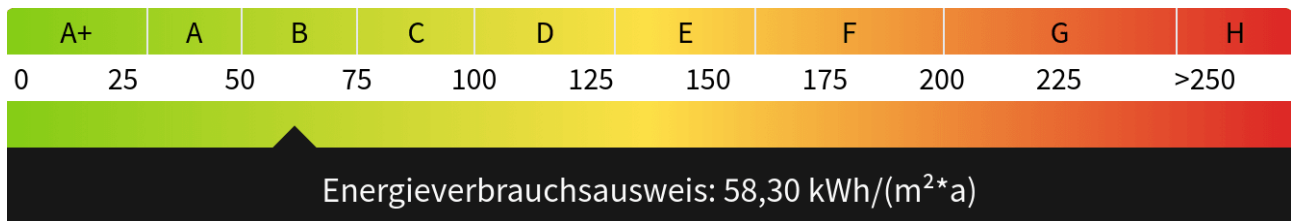
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis

**26.09.2034**





Hausansicht



Eingang





Wohnen



Essen



Küche



Flur



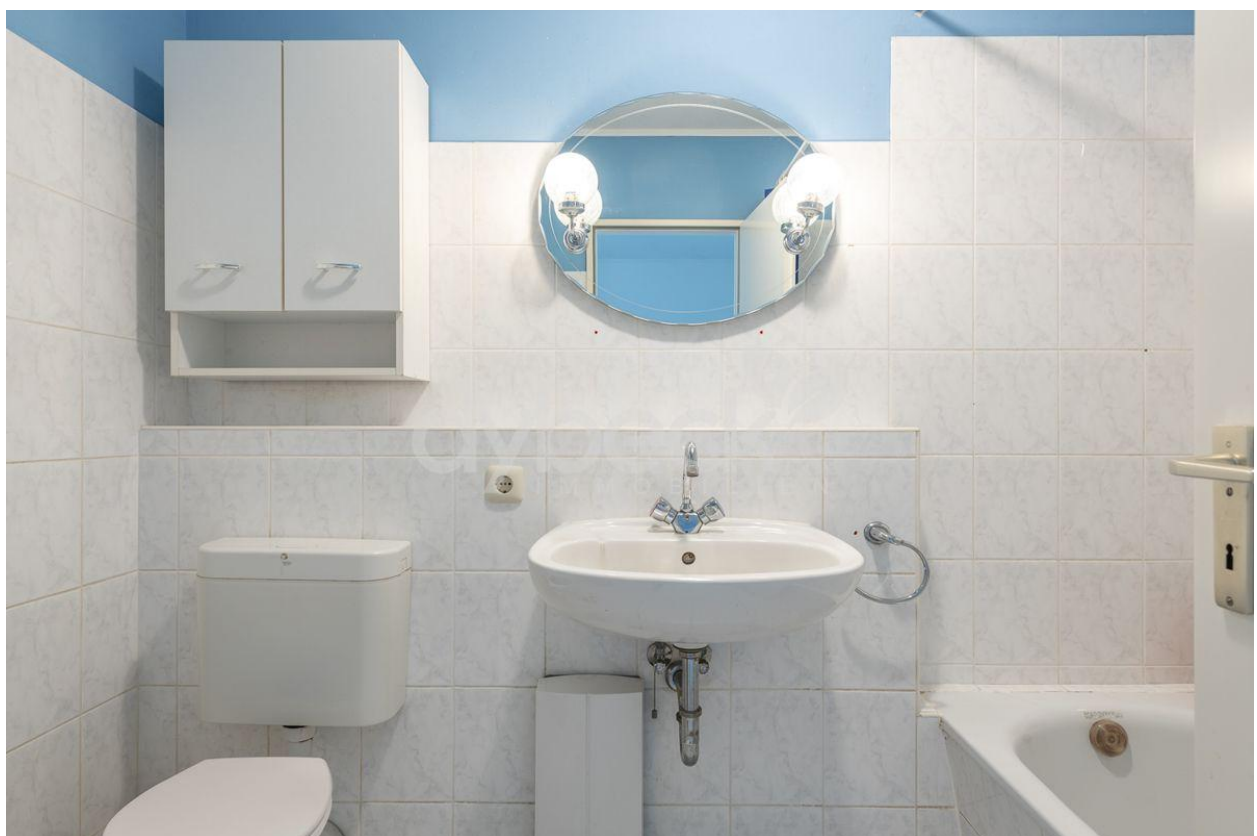
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



begrüntes Dach



Carport



Südterrasse



## Kontakt

### Dybeck Immobilien

Dorette-von-Stern-Straße 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-123  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Ilka Ott

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

