



Immobilienexposé  
**Energieeffizient und barrierefrei: Penthouse  
im 3-Familienhaus mit großer Dachterrasse.**

Objekt-Nr.:  
20082679



## Wohnung zum Kauf

Energieeffizient und barrierefrei: Penthouse im 3-Familienhaus mit großer Dachterrasse.

**Kaufpreis**  
798.000 €

 179 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 37 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 2014  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	798.000 €
	Hausgeld	238 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082679	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	179 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	37 m <sup>2</sup>
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	88 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2014
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche, Offene
	Fahrstuhl	Personen
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

Diese exklusive 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung finden Sie in idealer Lage von Adendorf in einem attraktiven Neubaugebiet.

Die außergewöhnliche Penthouse-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines 2014 errichteten modernen Kfz-40-Gebäudes, das 3 Wohneinheiten vorsieht.

Die Wohnung ist barrierefrei und bequem mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Sie kombiniert auf einer Wohnfläche von ca. 179 qm anspruchsvolle Wohnkultur mit energetisch effizienter

Konzeption.

Die Räume sind durch eine zeitlose Architektur und schlichte Eleganz geprägt. Hochwertige Materialien wie Designbelag in den Wohnräumen und Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und Küche unterstreichen die Wertigkeit dieser Immobilie. Bodentiefe Fenster in allen Räumen zur Dachterrasse gelegen, geben den Räumen viel Licht und vermitteln Hauscharakter.

Das Raumkonzept sieht 3 vielseitig nutzbare Zimmer sowie einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche vor. Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen raumluftunabhängigen Kaminofen anzuschließen. Highlight dieser Immobilie ist die ca. 88 qm große Dachterrasse, auf der Sie idealen Sonnengenuss erleben und entspannen können. Die Fläche der Dachterrasse ist zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

Für Wellnessliebhaber steht ein großzügiges Badezimmer mit frei stehender Wanne und bodengleicher Dusche und ebenfalls Zugang zur Dachterrasse zur Verfügung. Der Einbau einer Sauna ist bei Bedarf möglich.

Praktischen Komfort bietet ein in der Wohnung befindlicher Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 1 Carport und 1 weiteres Carport mit eigenem Geräteraum zur Verfügung.

Abstellfläche bieten darüber hinaus zwei große Abstellräume auf der Dachterrasse.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser besonderen Wohnung begeistern.

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Obergeschoss mit Dachterrasse

Offener Wohn- und Essbereich (ca. 48 qm)

3 großzügige Zimmer

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Wellnessbad mit hochwertigen Sanitärobjekten wie Waschtisch, Wanne und Dusche

Gäste-WC

88 qm große Dachterrasse (hier besteht Renovierungsbedarf beim Terrassenbelag-  
Abstimmung mit Eigentümer über Art der Umsetzung ist möglich)

Dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Individuell steuerbare Fußbodenheizung

Warmwasser wird über Durchlauferhitzer (Strom) gewonnen

Stromversorgung über Photovoltaikanlage

Kaminanschluss

Barrierefreier Zugang mit Aufzug

2 Abstellräume auf der Dachterrasse

1 Carport mit Geräteraum (ca. 10 qm)

1 Carport

Das Gebäude wurde als Kfw-40-Haus errichtet und bietet deshalb hervorragende Energiewerte. Modernste Technik, wie z.B. die dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung mit thermostatischer Einzelraumregelung sowie die Stromversorgung über den von der Photovoltaikanlage erzeugten Strom beweist die Zukunftsfähigkeit und besondere Qualität dieser Immobilie.

## Lage

Diese exklusive Wohnung liegt im wunderschönen Adendorf nur ca. 4 KM nordöstlich von Lüneburg entfernt. Adendorf zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur in optimaler

Lage aus. Rathaus, Sparkasse, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Wochenmarkt, Ärzte und Apotheke sind schnell erreichbar. Unschlagbar, der kurze Weg zur Autobahn - für Hamburgpendler bringt das wertvolle Zeitersparnis. Es erwarten Sie hier zahlreiche Freizeit- und Sportangebote - vom Golfplatz bis zur Eissporthalle, Fußball, Freibad, Kegeln - was das Herz begehrt! Die Innenstadt ist mit den anliegenden Nahverkehrsmitteln, mit dem Rad oder dem Auto im Minutentakt bequem zu erreichen. Die Hansestadt Lüneburg begeistert durch ihre einzigartige Architektur und wartet für seine 73.000 Einwohner und zahllosen jährlichen Gäste mit einer einzigartigen Lebensqualität und einem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot auf. In Lüneburg vereint sich das Flair einer mittelalterlichen Hansestadt aus Backsteingotik und Giebelbau mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt. Als eine wachsende Stadt wird die Salzstadt Lüneburg für immer mehr Menschen Lebensmittelpunkt in der Metropolregion Hamburg. In einer bundesweiten Umfrage wurde Lüneburg vor kurzer Zeit ein Spitzenplatz hinsichtlich ihrer Lebensqualität bescheinigt und eine Studie platzierte Lüneburg bundesweit auf Platz 2 in Bezug auf ihr Wachstumspotenzial. Die Infrastruktur lässt Sie Städte wie Hamburg oder Hannover wie im Fluge per Auto oder per Bahn erreichen.

## 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



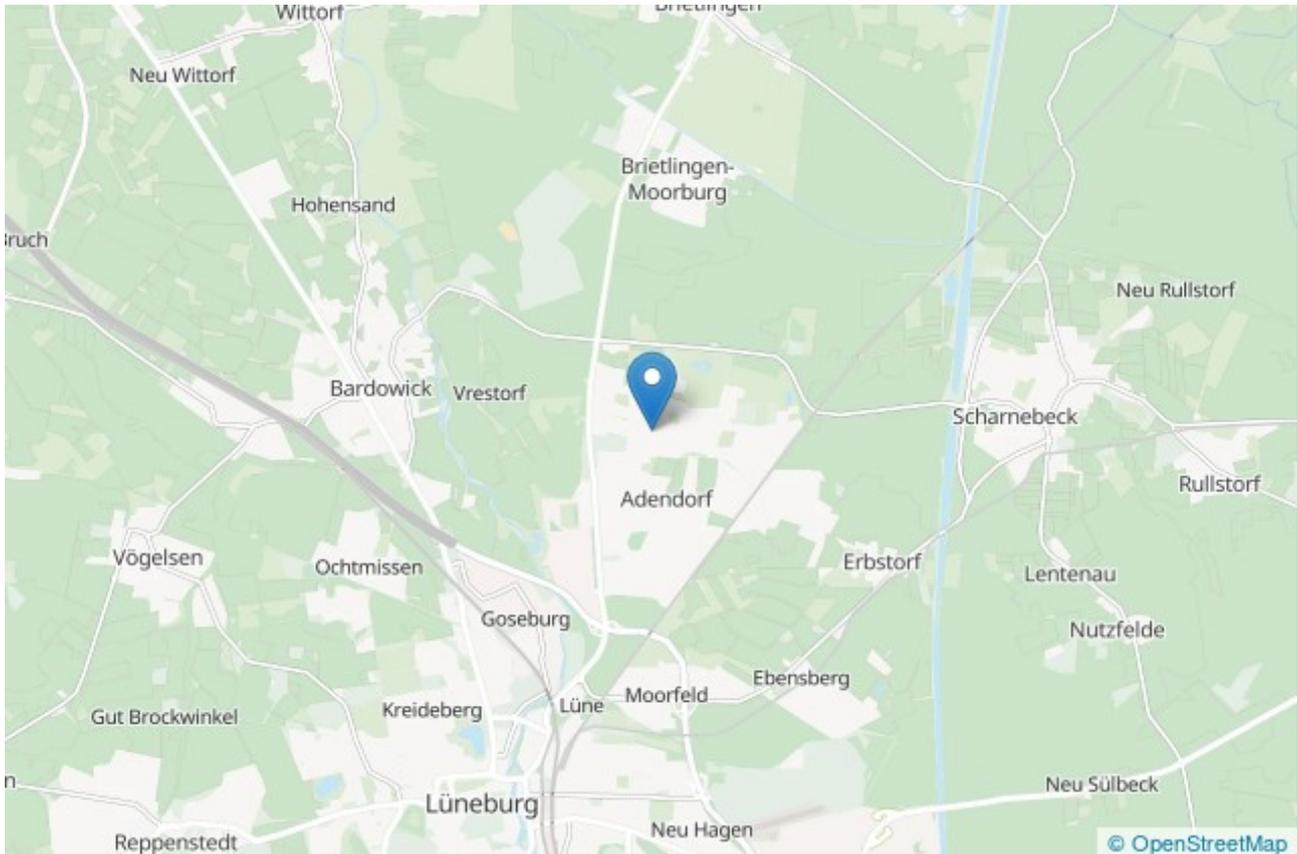
<b>Endenergiebedarf</b>	9,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Gültig bis</b>	09.11.2024

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg





Hauseingang



Straßenansicht



Wohnen



Wohnen



Einbauküche



Moderne Küche



Küche



Zimmerbeispiel



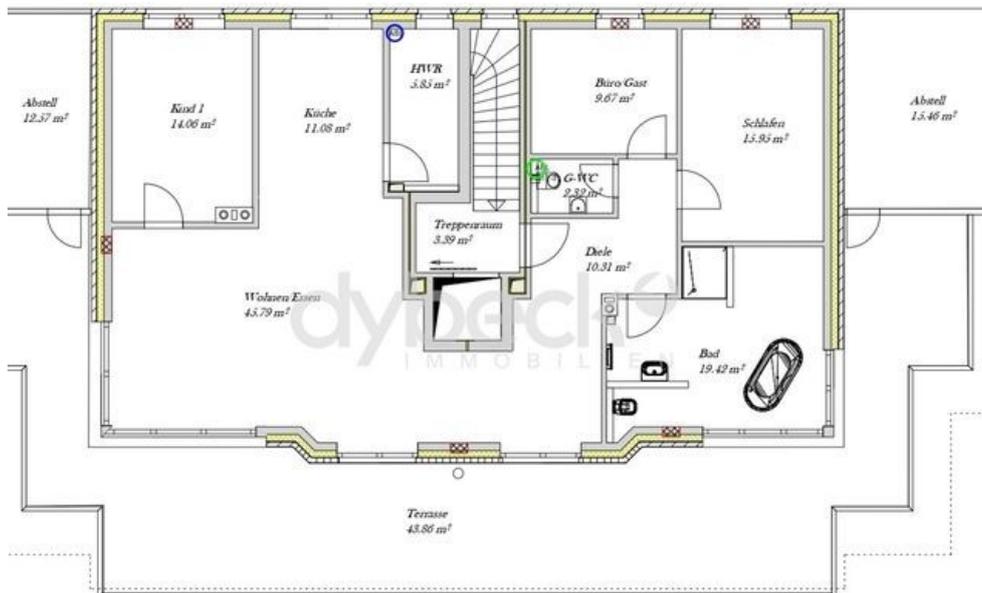
Bad



Weitläufige Terrasse



Treppenhaus



Grundriss

