



Immobilienexposé  
**Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung und  
traumhaftem Weitblick.**

Objekt-Nr.:  
20082681



## Haus zur Miete

Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Weitblick.

**Kaltmiete**  
2.400 €

 203 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 6  
Zimmer

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

 46,30 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 2013  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	2.400 €
	Nebenkosten	175 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	2.575 € zzgl. Heizkosten

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082681

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	4
	Stellplatzmiete (Carport)	0 €
	Carportplätze	2
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplätze	2

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	203 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Nutzfläche (ca.)	46,30 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	1.694 m <sup>2</sup>
	Kellerfläche (ca.)	46,30 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	5
------------------------	---------------------	---

Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Einliegerwohnung vorhanden	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2013
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	teilweise

<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche, Offene
----------------------------	-------	---------------------

<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung,
-----------------	-------------	-----------------

## Beschreibung

In traumhafter Lage im historischen Dorfkern von Thomasburg erwartet Sie eine besondere Immobilie, die anspruchsvollen und naturverbundenen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird. Die Hanglage des Grundstücks wurde durchdacht für die Gartengestaltung und Anordnung der Gebäude genutzt, die eine außergewöhnliche Atmosphäre auf verschiedenen Ebenen bietet. Das große, begrünte Carport fügt sich geschmeidig in das geschaffene Ensemble ein und bietet einen unauffälligen Sichtschutz für den Garten- und

Terrassenbereich.

Die rund 248 qm Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf 3 Ebenen, 5 Zimmer, 1 Vollbad mit Sauna, 1 Duschbad, eine Einliegerwohnung und diverse Nebenräume, die das Leben in diesem Haus so angenehm machen. Die offene Küche mit Tresen und angrenzendem Essbereich ermöglicht gemeinsames Kochen und Essen. Großzügige Räume mit überwiegend bodentiefen Fenstern und hohen Decken schaffen Loft-Atmosphäre und werden Sie begeistern.

Als besonderes Highlight finden Sie im Wohnbereich einen dreiseitigen Kamin und erleben Wohlfühlatmosphäre pur.

Die Immobilie wurde nach höchsten energetischen Standards als KfW 40-Haus erbaut, u.a. sorgt die Wärmepumpe mit Geothermie sowie die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verbunden mit der Photovoltaikanlage für eine umweltfreundliche und energieeffiziente Beheizung der Immobilie. Die ausgewiesenen Nebenkosten sind exklusive der Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie der Abfallgebühren. Gern informieren wir Sie im persönlichen Gespräch über Erfahrungswerte der Eigentümer.

Absolut traumhaft aber ist die Lage - sei es Richtung Norden mit dem Blick auf Felder und Wiesen oder in Richtung Süden auf den historischen Ortskern, egal, ob von Ihrer Sonnenterrasse, aus Wohn - oder einem der Schlafzimmer, der herrliche Blick berührt die Sinne und verführt dazu, die Seele baumeln zu lassen.

Lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Atmosphäre dieses ganz besonderen Hauses begeistern und nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

Großzügiges Entrée

Garderobe

Gäste-WC

Abstellraum

Gäste/ Arbeitszimmer

Offene Küche mit Tresen und hochwertigen Geräten

Offener Wohn- und Essbereich

Dreiseitenkamin

Einliegerwohnung mit Pantry und WC und Außenzugang

Bodenbeläge: Feinsteinzeug in Holzoptik, Teilbereiche Teppich

Obergeschoss:

2 vielfältig nutzbare Zimmer

1 Duschbad

Schlafzimmer mit Ankleidebereich sowie Bad en Suite mit Badewanne, bodengleicher

Dusche und Sauna

Galerie

Bodenbeläge: Feinsteinzeug in Holzoptik in den Bädern, Teppich

Teilkeller:

Errichtet als "weiße Wanne"

Zwei Kellerräume (aktuell Abstell -und Fitnessraum)

Hausanschlussraum

**Besondere Details:**

Eckfenster mit Panoramablick in zwei Schlafräumen  
Innentüren als Holztüren weiß lackiert  
Aluminium Rolläden  
Smart-Home-Netzwerkverkabelung mit Serverschrank  
Glasfaseranschluss  
Umlaufender Balkon in Süd/West-Ausrichtung  
Über die Grundfläche ausgebauter Dachboden mit Dreiecksfenstern

**Energie:**

KfW-40 Nachweis  
A+ - Passivhausstandard  
Wärmepumpe für Geothermie  
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Photovoltaikanlage 6,75 KWp  
Kunststofffenster in Holzoptik mit 3-fach Verglasung

**Außenanlagen:**

Doppelcarport mit 11 KW-Schnellladebox und Geräteraum  
26 qm Holzterrasse  
Gärtnerisch und pflegeleicht angelegte Grünanlage auf verschiedenen Ebenen  
Eigener Brunnen  
Diverse Sitzgelegenheiten  
Feuerstelle  
Drei Hochbeete  
Weinstöcke, diverse Obstbäume

## Lage

Die Immobilie befindet sich auf einem Hügel im Dorfkern von Thomasburg im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Ostheide. Der Verwaltungssitz liegt in der Gemeinde Barendorf. Thomasburg liegt am Westrand des Naturparks Elbufer-Drawehn an der Neetze. Der Ort ist historisch geprägt und verfügt über traditionsreiche Bauten wie z.B. die Peter-und-Paul-Kirche, eine Feldsteinkirche, die urkundlich bereits im 11. Jahrhundert erwähnt wurde. Idyllisch, aber zukunftsorientiert präsentiert sich die Gemeinde und setzt sich u.a. seit 2022 engagiert im Rahmen eines Förderprogramms für Dorfentwicklung des niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums ein.

Die Samtgemeinde Ostheide ist Schulträger von Grundschulen in Barendorf, Neetze und Wendisch Evern. Darüber hinaus sind in der Samtgemeinde mehrere Kindertagesstätten, eine Außenstelle der Volkshochschule Region Lüneburg und das Bildungs- und Tagungszentrum Ostheide vorhanden. Einen Kindergarten finden Sie direkt in Thomasburg in 1 KM Entfernung, die Grundschule ist 3 KM entfernt.

Weiterführende Schulen stehen in Lüneburg, Dahlenburg, Scharnebeck und Bleckede zur Verfügung, ein renommiertes Internatsgymnasium befindet sich in Marienau, nur 8 KM entfernt. In der Samtgemeinde Ostheide finden Sie ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot vor. Mehrere Sportvereine laden durch ihr vielseitiges Angebot zu Aktivitäten ein.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit erreichen Sie in 4 KM Entfernung.

Die Immobilie ist idyllisch und gleichzeitig verkehrsgünstig gelegen, in nur 15 Minuten gelangen Sie in die Lüneburger Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und ihrem Kultur- und Freizeitangebot.

## 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.

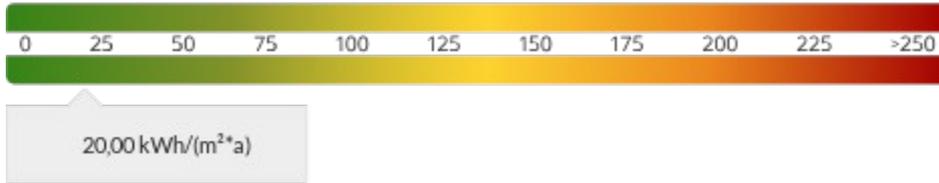
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags 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.

## Energieverbrauchsausweis



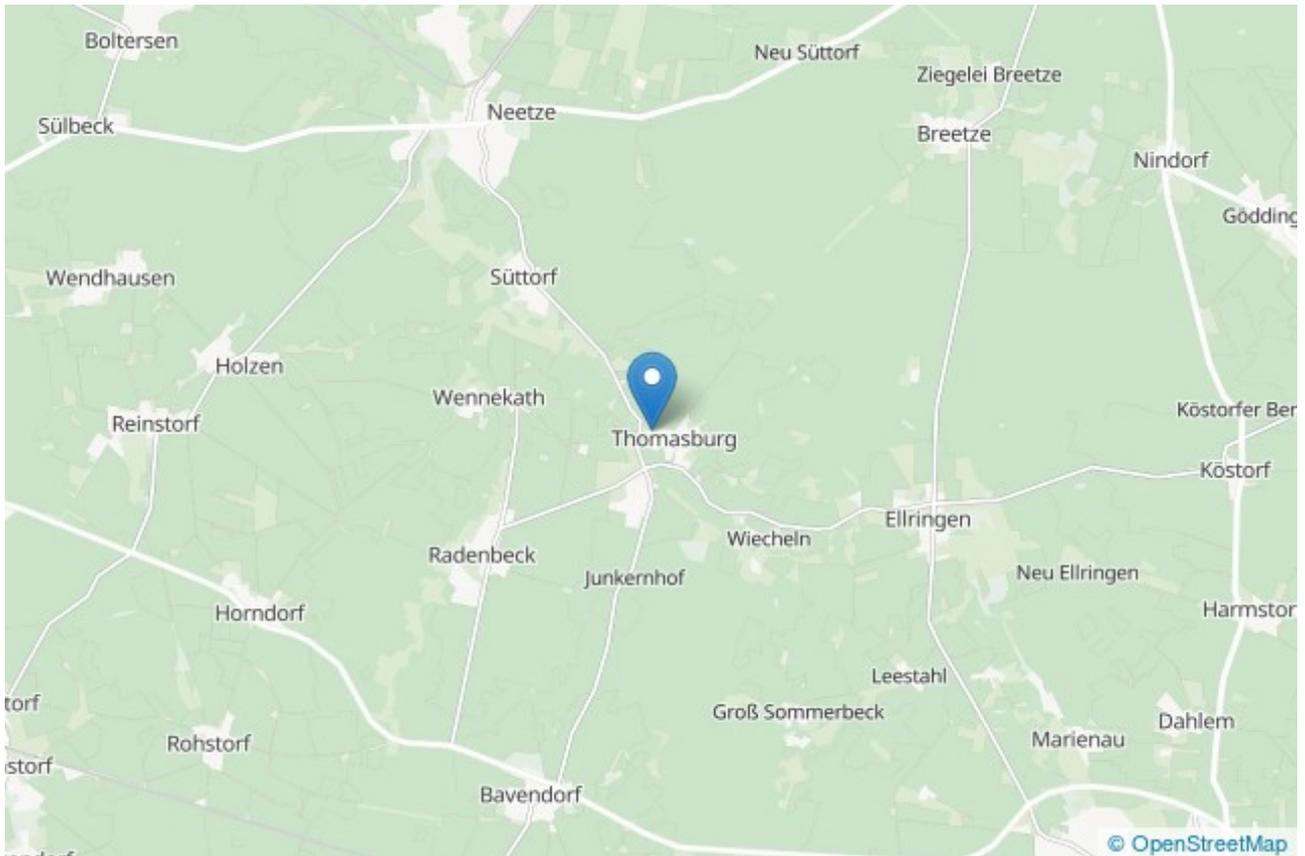
<b>Endenergieverbrauch</b>	20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Erdwärme mit Wärmepumpe
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	ERDWAERME
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2014
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Gültig bis</b>	01.02.2034

## 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

21401 Thomasburg - Landkreis Lüneburg

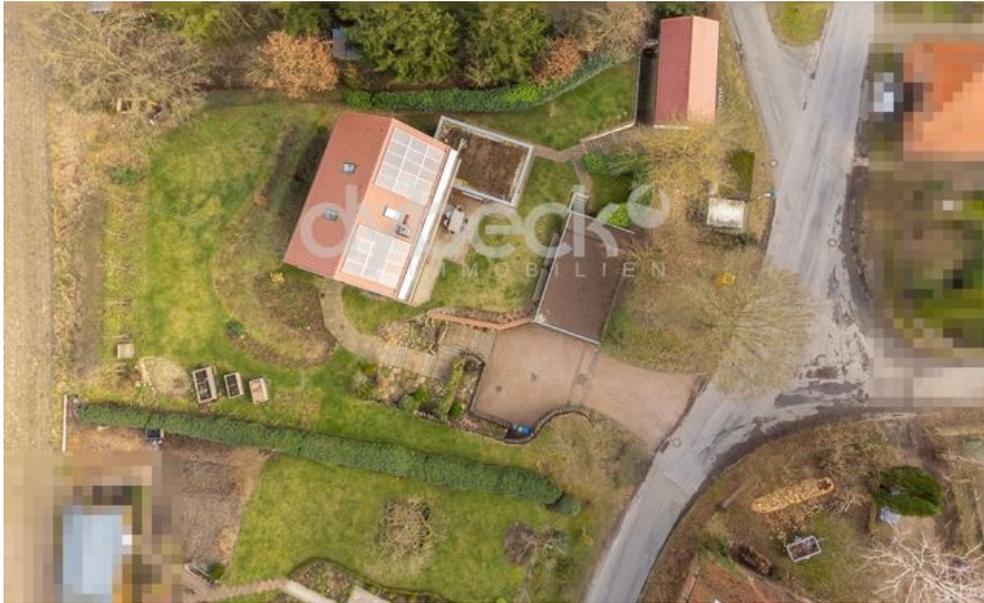




Terrasse



Außenansicht



Blick von oben



Außenansicht



Viele Möglichkeiten



Außenansicht



Tolle Architektur



Diele



Wohnen



Wohnen



Offenes Wohnen



Viel Raum



Impression



Offene Küche



Einliegerwohnung aktuell mit Gewerbe



Gäste-WC



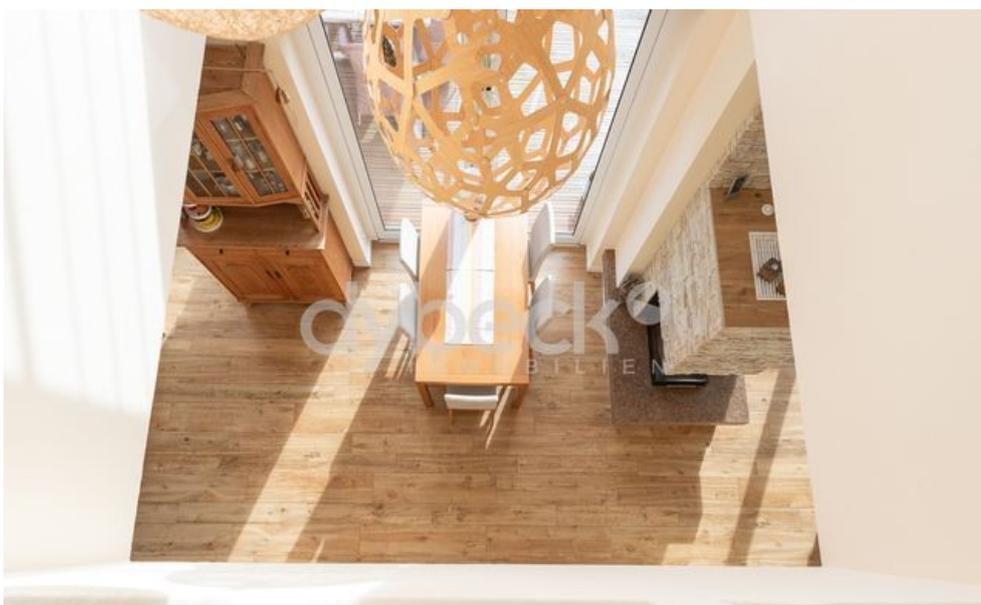
Impression



Obergeschoss



2. Bad



Impression



Bad en Suite mit Sauna



Technik auf hohem Niveau



Sonnenplatz



Impression



Sonne pur



Weitblick