



Immobilien-Exposé

**Wohnen auf hohem Niveau -
hochwertiges und gepflegtes
Friesenhaus in ruhiger Lage.**

Objekt-Nr.:
20082677

Haus zum Kauf

in 21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg



Details

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% inkl. MwSt

Wohnfläche (ca.) 185 m²	Zimmer 4	Grundstück (ca.) 800 m²
Kategorie Gehoben	Anzahl Schlafzimmer 3	Anzahl Badezimmer 2
Anzahl Stellplätze 2	Anzahl Terrassen 1	Baujahr 2001
Zustand gepflegt	Unterkellert Nein	Küche Einbauküche

Beschreibung

Das Einfamilienhaus im Friesenstil wurde im Jahr 2001 auf einem ca. 800 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet und bietet sowohl Landhausliebhabern als auch Gartenfreunden gleichermaßen viele Vorzüge. Im Jahr 2007 erfolgte ein Anbau mit begrüntem Dach, der die Wohnfläche auf ca. 185 m² erweiterte. Ein hochwertiges Doppelcarport mit Geräteraum wurde 2003 errichtet.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die offene Raumgestaltung im Erdgeschoss. Die großzügigen Räume schaffen dabei eine einzigartige Atmosphäre mit einem Mix aus zeitloser Architektur und einladender Gemütlichkeit. Im Entrée fasziniert der Blick bis in den Friesengiebel. Das großzügige Gäste-Bad mit Dusche ist zeitlos im Stil des Hauses gestaltet. Durch eine doppelflügelige Tür gelangen Sie in den großzügigen Essbereich. Der Lichteinfall durch die bodentiefen Fenster wird Sie ebenso begeistern, wie das massive Echtholzparkett aus Buche, das 2022 im Fischgrätmuster verlegt wurde. Eine gemütliche Ecke mit Kachelofen macht Vorfreude auf die kommende, kalte Jahreszeit. Neben den hübsch verkleideten Heizkörpern sorgt eine Fußbodenerwärmung hier und im Anbau für wohlige Wärme. Der Anbau fügt sich

harmonisch in den Grundriss des Hauses ein und hat aufgrund der versetzten Ebene einen besonderen Charme. Große Fenster bieten hier einen herrlichen Blick und Zugang in den uneinsehbaren Garten. Die Küche ist durch eine Schiebetür vom Essbereich getrennt, die Einbauten passen auch hier wunderbar zum Stil des Hauses. Bodentiefe Fenster ermöglichen den Zugang zur Sonnenterrasse. Praktisch, der Küche angegliedert, ist der Hauswirtschaftsraum, wo Waschmaschine und Trockner ebenso ihren Platz finden, wie eine weitere Küchenzeile mit Spüle. Über den Außenzugang gelangen Sie ins Carport. Hinter dem Hauswirtschaftsraum befindet sich der Hausanschlussraum mit weiterem Stauraum und der Heizung, die 2018 ausgetauscht wurde.

Über eine Buchentreppe gelangen Sie vom Entrée ins Obergeschoss. Das große Schlafzimmer bietet viel Platz und direkten Zugang zum Ankleidezimmer mit hochwertigen, eingebauten Schränken. Mit wenig Aufwand kann hier ein direkter Zugang vom Flur aus geschaffen werden. Ein weiteres Zimmer wird momentan als Arbeits- und Gästezimmer genutzt. Ein großes Badezimmer mit Fußbodenerwärmung, zwei Waschbecken, Dusche und Wanne runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Stauraum finden Sie im Dachboden.

Der Garten dieser absolut gepflegten Immobilie wurde liebevoll gestaltet und bietet viel Platz zum Verweilen. Sei es auf der sonnigen Terrasse, die durch eine große, elektrische Markise beschattet werden kann, oder der kleineren Terrasse mit Feuerofen, auf der Sie wunderbar die Abendsonne genießen können. Ein hochwertiges Gartenhaus bietet komfortable Abstellmöglichkeiten. Das Bewässerungssystem und der Mähroboter sind fleißige Gartenhelfer.

Eingefriedet ist das herrliche Grundstück auf der Straßenseite mit einem typischen Friesenwall, seitlich und nach hinten durch einen Stabmattenzaun. Zusätzlich bietet ein Holzzaun aus Bangkirai seitlichen Sichtschutz.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein hochwertiges Doppelcarport zur Verfügung, ein angrenzender, massiv gebauter Abstellraum bietet Platz für eine kleine Werkstatt oder ähnliches.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Charme dieser ansprechenden Immobilie begeistern. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

Natur pur auf idyllischem, pflegeleichtem Grundstück
Großzügiges Raumkonzept
Lage in familienfreundlichem Wohngebiet und netter Nachbarschaft
Absolut gepflegter Zustand

Erdgeschoss:

Großzügiges Entrée
Gäste-WC mit Dusche
Offener Wohn- und Essbereich auf unterschiedlichen Ebenen
Gemütlicher Kachelofen
Bodentiefe Fenster
Fußbodenerwärmung im Wohn- Essbereich und Küche
Küche mit Zugang zur Terrasse
Hauswirtschaftsraum mit anschließendem Anschlussraum

Bodenbeläge: Fliesen, Echtholzparkett

Obergeschoss:

3 Zimmer
1 großes Bad mit Wanne, Dusche und Fußbodenerwärmung

Bodenbeläge: Fliesen und Teppich

Außenanlagen:

Pflegeleicht angelegte Grünanlage
Eingezäunter Garten
Doppelcarport mit massivem Abstellraum
Große Terrasse mit elektrischer Markise
Weitere Terrasse mit Feuerofen
Gartenhaus

Technische Details:

Gasheizung von 2018
Fußbodenerwärmung in Wohn-Essbereich, Küche und Bädern
Glasfaseranschluss
Bewässerungssystem
Mähroboter
Kameragesteuertes Überwachungssystem

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.

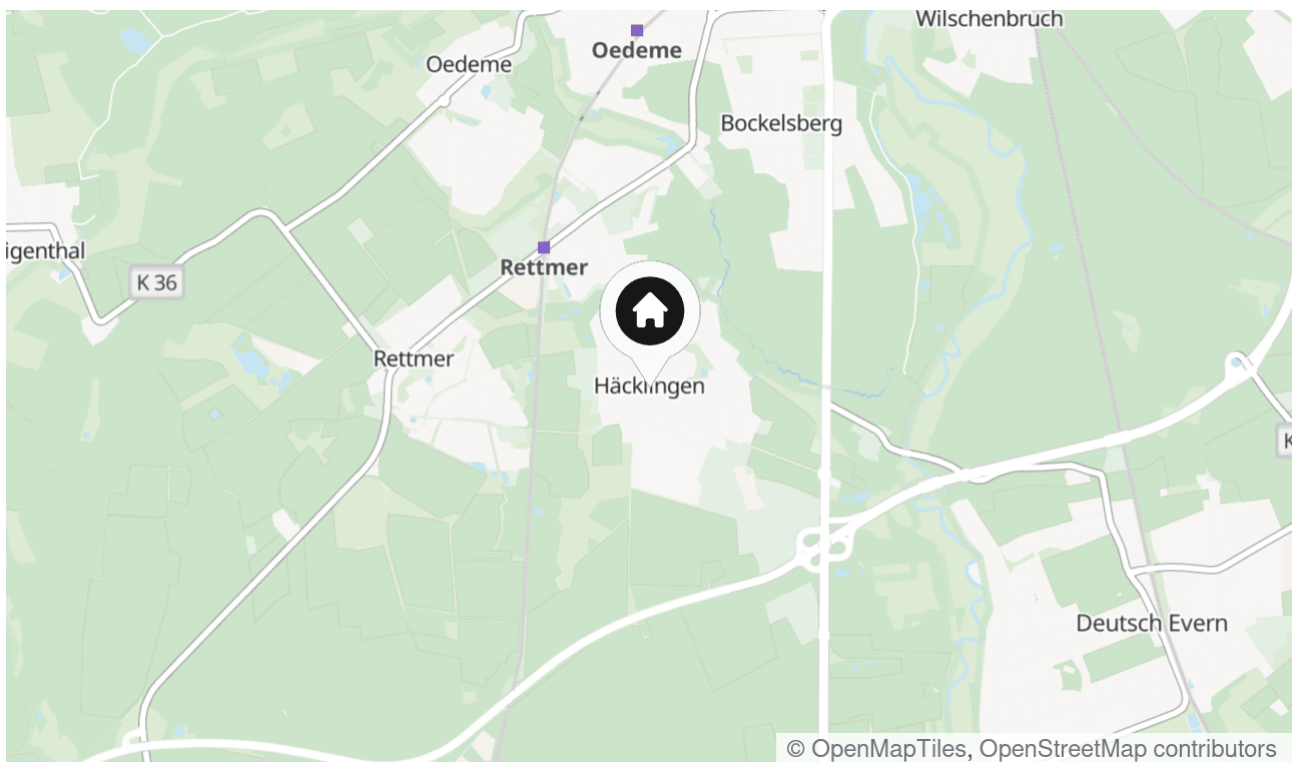
Lage & Umgebung

21335 Lüneburg - 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 Lüneburger Innenstadt erreichen Sie bequem mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr, die Auffahrt zur Umgehungsstraße ist nur 3 Autominuten entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

126,40 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

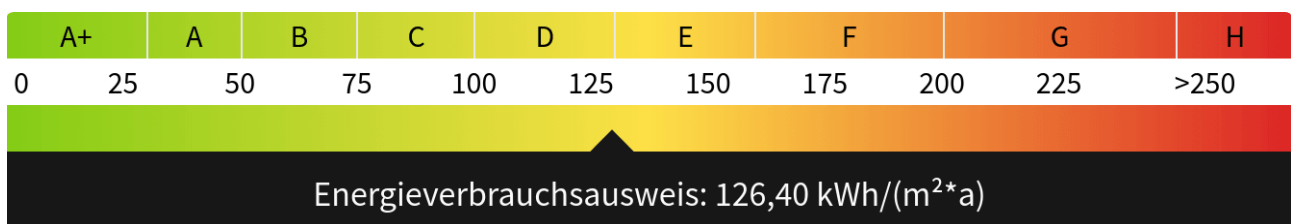
ERDGAS_LEICHT

Baujahr (Energieausweis)

2018

Gültig bis

23.09.2034





Ansicht



Ansicht



Ansicht



Entrée



Entrée



Essen



Kachelofen



Wohnen



Wohnen



Küche



Küche



Gäste-Bad



Gäste-Bad



Obergeschoss



Zimmer



Großes Schlafzimmer



Großes Schlafzimmer



Großes Schlafzimmer



Zimmer (Ankleide)



Bad



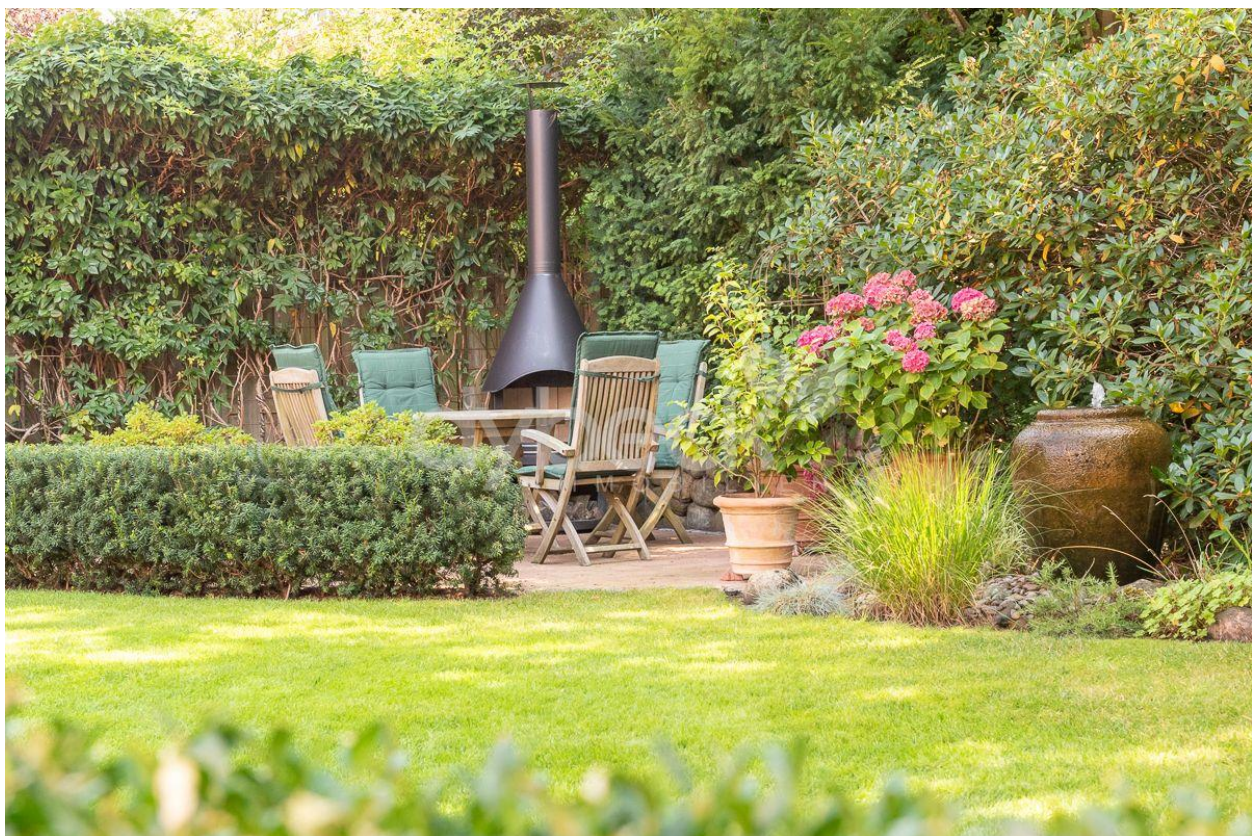
Bad



Garten



Terrasse



Abendsonnenplatz



Gartenhaus



dybeck
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
04131- 855 001 0

www.dybeck.de

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/

Besuchen Sie uns im Internet

www.dybeck.de

