



**Immobilien-Exposé**

**Luxuriöse und modernisierte  
Architektenvilla mit privatem  
Hallenbad.**

**Objekt-Nr.:  
20082695**

## Haus zum Kauf

in 21406 Melbeck



## Details

Kaufpreis

**795.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**262 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Nutzfläche (ca.)

**141 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**1.442 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Baujahr

**1974**

Stellplatzmiete (Carport)

**0 €**

Carportplätze

**1**

Stellplatzmiete (Tiefgarage)

**0 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

In ansprechender Wohnlage von Melbeck erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die anspruchsvollen und naturverbundenen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird. Die hier angebotene Architektenvilla wurde 1974 auf einem ca. 1.442 qm großen Grundstück mit Vollkeller errichtet und in den Jahren 2018 bis 2020 umfassend saniert, modernisiert und 2024 erneut renoviert. Gern stellen wir Ihnen die komplette Modernisierungsliste zur Verfügung.

Die rund 403 qm Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf 3 Ebenen, 6 Zimmer, 2 Bäder und diverse Nebenräume, die das Leben in diesem Haus so angenehm machen. Bequemlichkeit war das Motto der aktuellen Eigentümer, die die Gestaltung des Hauses und des Gartens im Hinblick

auf diese Zielsetzung konzipierten. Herzstück des Hauses ist das gemütliche Kaminzimmer u.a. mit direktem Zugang zum beheizbaren Hallenbad mit Gegenstromanlage und Dusche. Hier können Sie jederzeit Ihre "Bahnen" ziehen oder einfach nur entspannen.

Der Vollkeller wurde wohnlich ausgebaut und verfügt hier u.a. über einen großzügigen und beheizten Bürobereich.

Absolut traumhaft ist die große, überdachte Terrasse mit Außenkamin, von wo Sie den Blick in den gärtnerisch gestalteten und gepflegten Garten genießen können. Eine weitere Terrasse mit Pergola schließt sich an.

Komfort bietet die installierte automatische Beregnungsanlage.

Sorgfalt ließen die Eigentümer auch hinsichtlich der energetischen Perspektive walten, die 15 KW Photovoltaikanlage mit Notstromaggregat lässt hier keine Wünsche offen.

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

## **Ausstattung**

Die Highlights dieser Immobilie

- \_Spannende Architektur
- \_403 qm Wohn- und Nutzfläche
- Vollkeller mit großzügigem Bürobereich
- Privates Hallenbad mit Gegenstromanlage

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Küche mit Einbauküche
- Kaminzimmer mit Kaminofen (5KW) und Fußbodenheizung und direktem Zugang zum Schwimmbad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Vollbad mit Dusche und Wanne und Fußbodenheizung
- Schwimmbad beheizt (ca. 30 qm) mit Gegenstromanlage

Teilüberdachte, große Terrasse (ca. 40m<sup>2</sup>)

2. Terrasse mit Pergola

Außenkamin

Obergeschoss:

Großzügiger Flur mit Einbauschränken und smart bedienbaren Oberlichtern

Gästezimmer

Herrenzimmer

Duschbad

Abstellraum, umbaubar zur "Kleinküche"

Keller/ Souterrain:

Hauswirtschaftsraum/Waschküche

Gäste-WC

Zugang zur Tiefgarage

Tiefgarage (ca. 40 qm beheizt) mit elektr. Rolltor und Fernbedienung

Technische und räumliche Möglichkeit zum Einbau von Ladestationen

Technikraum

2 Büroräume (beheizt)

Vorratsraum mit Oberlicht

Heizungskeller

(Öltank liegt außerhalb des Gebäudes unter der Terrasse, sodass kein Ölgeruch entsteht)

Böden des Hauses: Fliesen, Bambus-Parkett, Korklaminat

Technische Details:

PV-Anlage 15 Kw mit Notstromaggregat

Solarthermieanlage mit 110 Röhren zur Schwimmbadbeheizung

Neue Ölheizung (Buderus 2019, 60 KW)

Glasfaseranschluss (1 Gb/s)

"Smart Home" Steuerung von Busch-Jaeger" (elektr. Rolläden, Oberlichter DG, elektr. Rolltor außen, Gegensprechanlage mit Außenkamera)

Alle beheizten Räume des Hauses verfügen über 2 LAN-Anschlüsse

Kunststofffenster, allseits 3-fach verglast mit Insektenschutz in EG und DG

Außenanlagen:

Carport mit Abstellraum

Garten, vom Gärtnermeister gepflegt, alter und neuer Obst- und Laubbaumbestand,

Obststräucher, Remise, 2 Kompostgruben

Automatische Beregnungsanlage (smart - Hunter/ Hydrowise)

Haushaltshilfe und Gärtnermeister würden bei Bedarf auch Ihnen gern zur Verfügung stehen.

## **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.

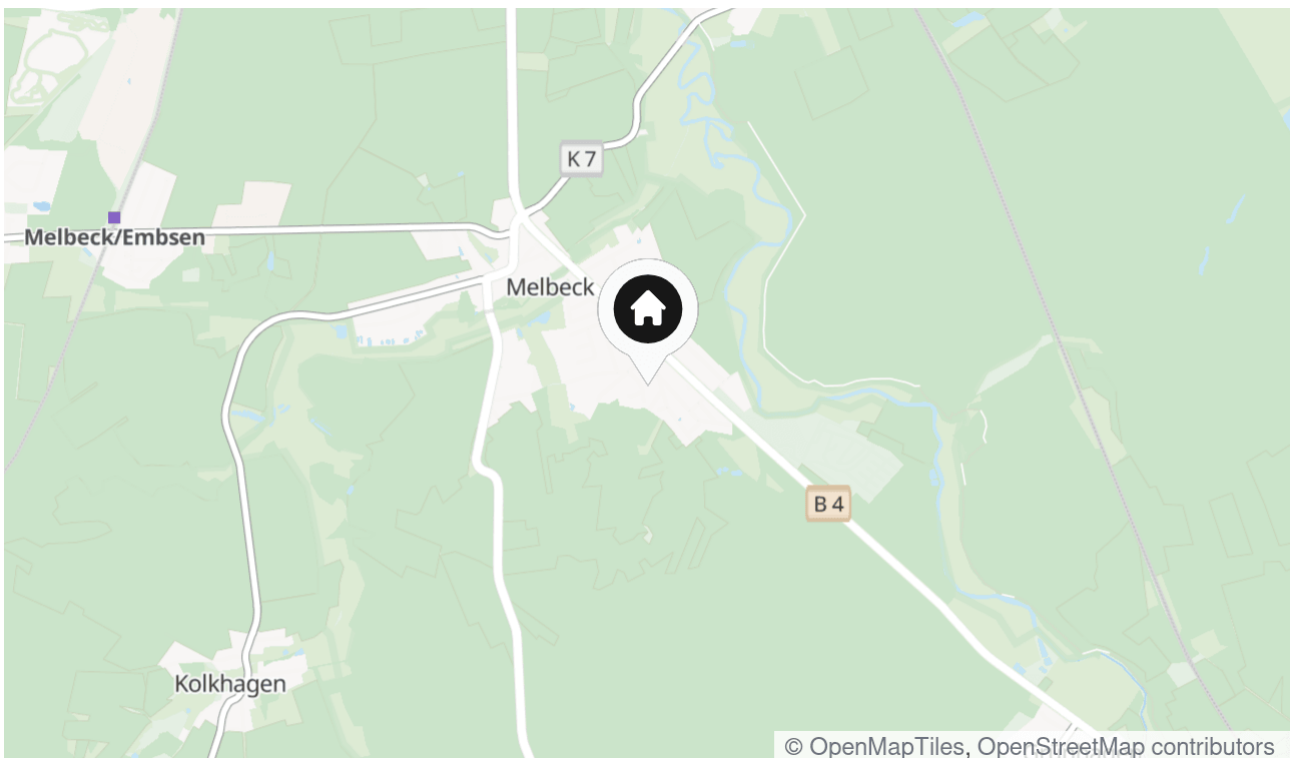
Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

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

21406 Melbeck

Die idyllische Gemeinde Melbeck liegt etwa fünf Kilometer südlich von der Hansestadt Lüneburg entfernt und vereint ruhiges Dorfleben mit dem aktiven Stadtleben. Der Ort ist umgeben von viel Grün und besticht durch die gute Verkehrsanbindung und zentrale Lage. In ca. 45 Autominuten ist selbst die Hamburger Innenstadt schnell erreicht. Das Haus liegt in idyllischer Umgebung in einem charmanten Wohngebiet mit freundlicher Nachbarschaft. Melbeck verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule und das private Gymnasium Lüneburger Heide. Auch befinden sich mehrere Sportvereine am Standort, die für gemeinsame Freizeitaktivitäten sorgen und einen besonderen Reiz für junge Familien ausmachen. Abgerundet wird die Vielfalt an Freizeitaktivitäten durch naturnahe Erlebnisse an der Ilmenau, die besonders Angler und Kanuten anzieht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken sind ebenfalls vorhanden und unterstreichen die gute Infrastruktur. Rundum ist Melbeck ein beliebter Wohnort für Jung und Alt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**178,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

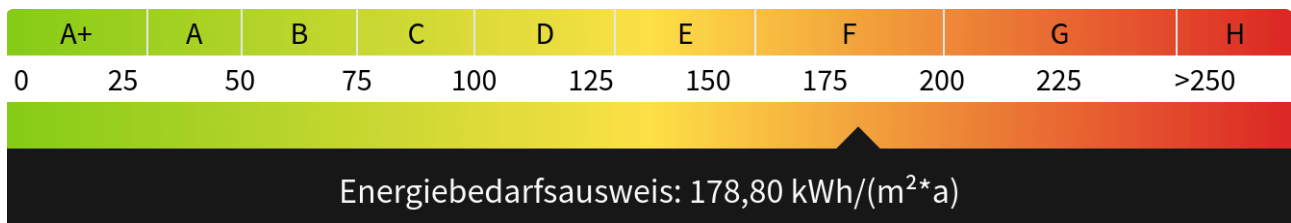
Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Baujahr (Energieausweis)  
**2011**

Gültig bis  
**26.03.2028**







Außenansicht



Außenansicht



Hausansicht Eingang



Hausansicht Rückseite



PV-Anlage



Terrasse mit Pergola



Platz zum Verweilen



Terrasse



Gartenidylle



Wohnen



Wohnen



Kaminzimmer



Kaminzimmer



Küche



Offene Treppe



Bad





Bad



Überdachte Terrasse mit Kamin



Indoor-Pool



Schlafraum



Diele OG



Duschbad OG



Herrenzimmer



Gästezimmer



## Kontakt

### Dybeck Immobilien

Dorette-von-Stern-Str. 12 b

21337 Lüneburg

Telefon: +49 (0) 4131 855 001-120

E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Barbara Dybeck

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

