Immobilien-Exposé

Luxuriöse und modernisierte Architektenvilla mit privatem Hallenbad.

Objekt-Nr.:
20082695

Haus zum Kauf

in 21406 Melbeck

Details

Käuferprovision inkl. USt.
3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.) **262 m²**	Zimmer **6**	Nutzfläche (ca.) **141 m²**
Grundstück (ca.) **1.442 m²**	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. 40m²)
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) - Hinweis: Die neue Heizung wurde nach Erstellung des Energieausweises eingebaut
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/ Hydrawise)

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.

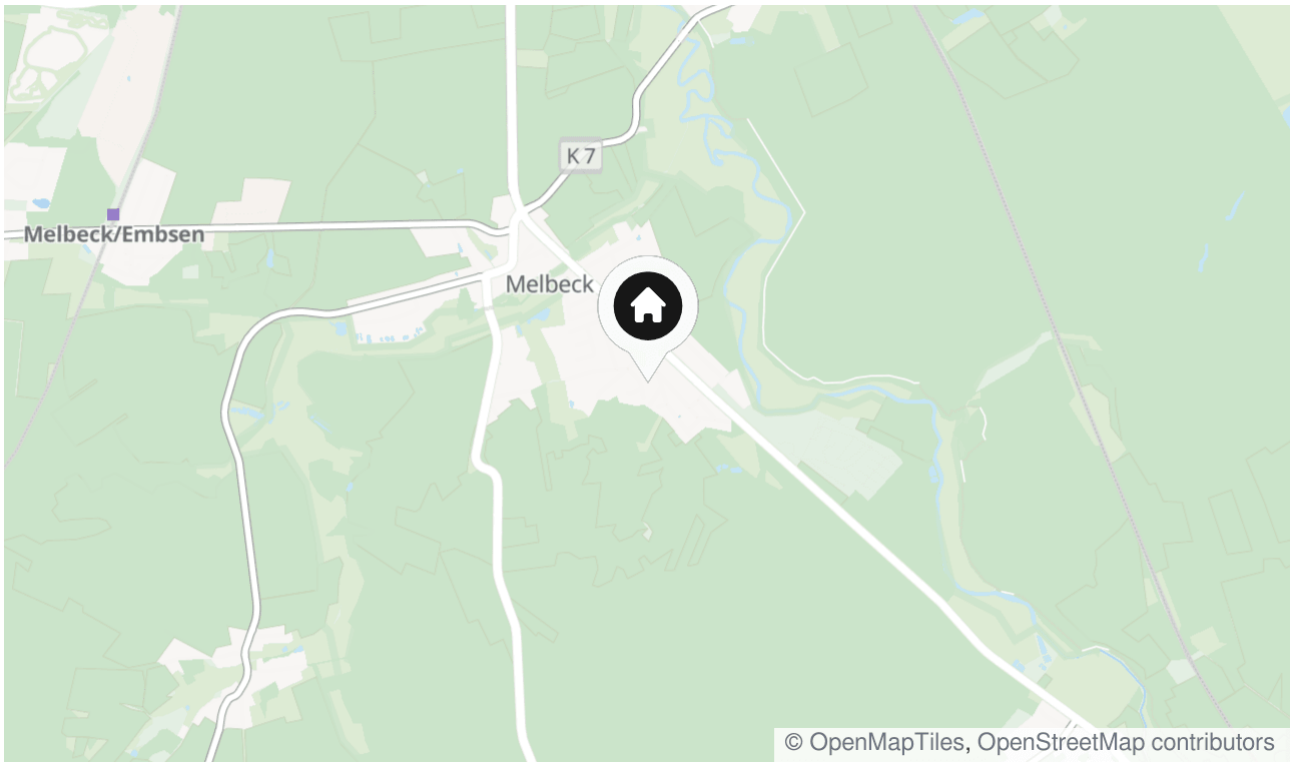
Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

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/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Öl

Wesentlicher Energieträger

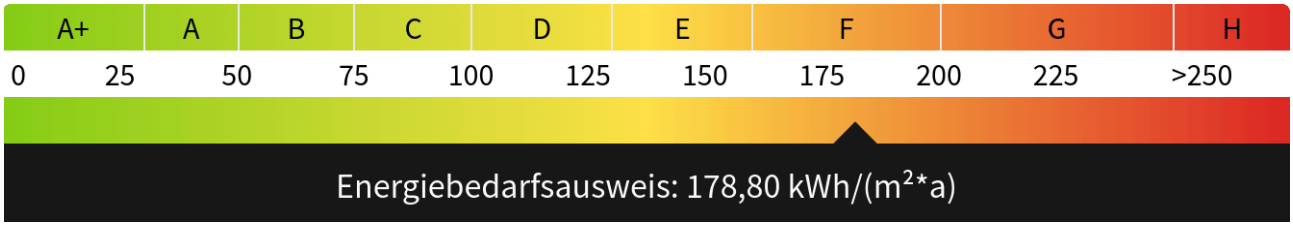
OEL

Baujahr (Energieausweis)

2011

Gültig bis

26.03.2028



Außenansicht

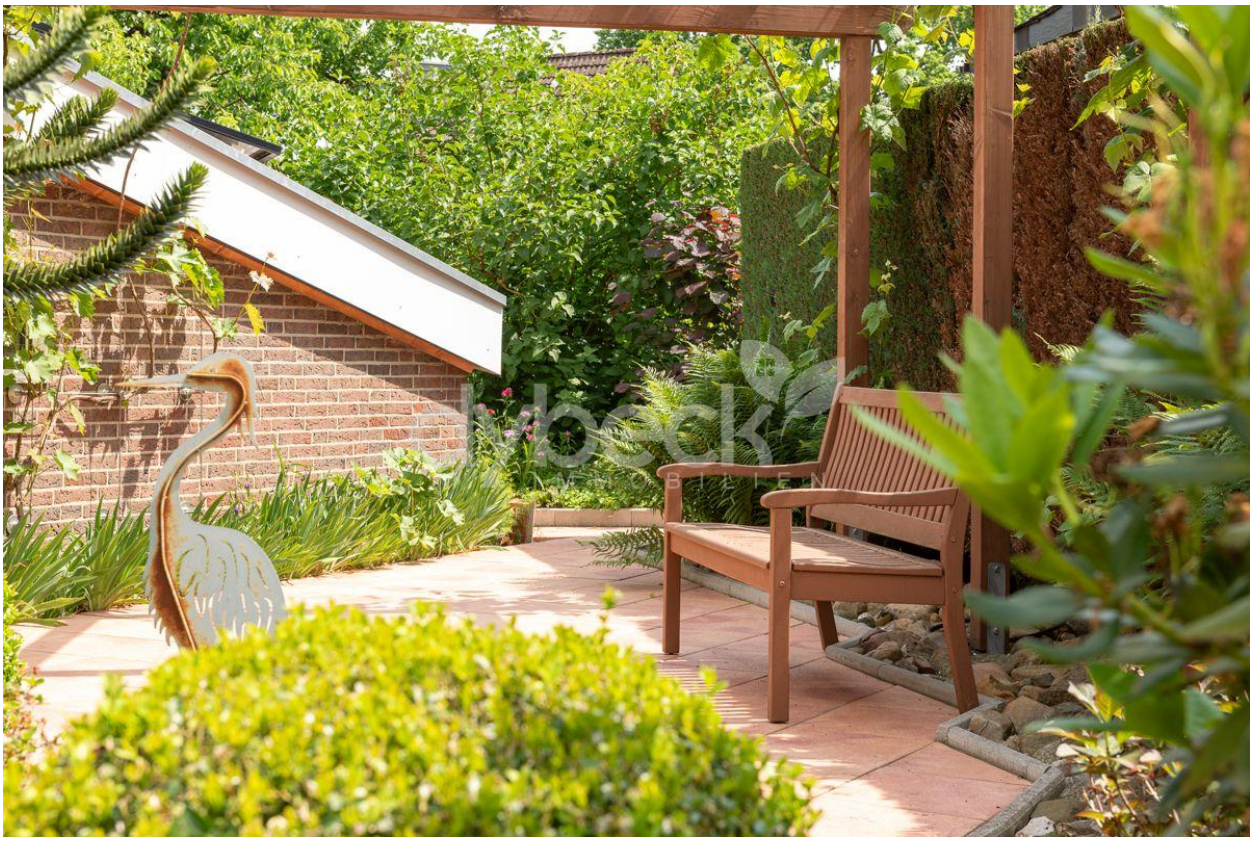
Außenansicht

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

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

Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-122
E-Mail: office@dybeck.de

Ihr Ansprechpartner
Frau Carla Reffo

Impressum
www.dybeck.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.dybeck.de