



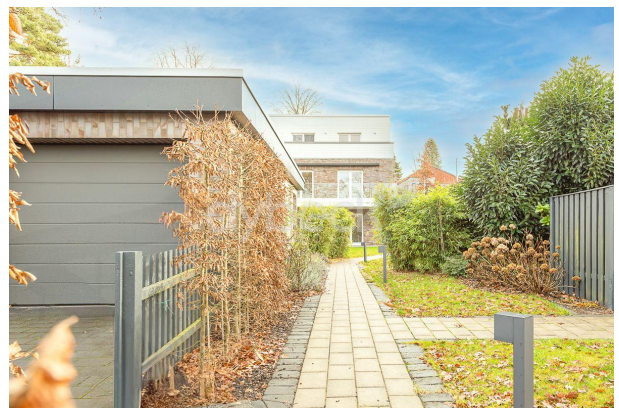
Immobilien-Exposé

**Anspruchsvolle Neubau-
Doppelhaushälfte in ausgesuchter Lage
von Deutsch Evern.**

Objekt-Nr.:
20082712

Haus zum Kauf

in 21407 Deutsch Evern - Landkreis Lüneburg



Details

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

207,69 m²

Zimmer

6

Grundstück (ca.)

613 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Stellplätze

4

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2020

Stellplatzmiete

0 €

Stellplätze

2

Stellplatzmiete (Garage)

0 €

Garagenanzahl

2

Zustand

neuwertig

Unterkellert

Ja

Küche

Einbauküche, Offene Küche

Beschreibung

In einer der besten Wohnlagen von Deutsch Evern erwartet Sie eine modern konzipierte Doppelhaushälfte, die anspruchsvollen und naturverbundenen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die Immobilie wurde 2020 in massiver und energieeffizienter Bauweise (KfW 55) errichtet und erfüllt jegliche Anforderungen für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnen.

Das ideell geteilte Grundstück hat eine Größe von ca. 613 m² und ist vielfältig nutzbar.

Die Hanglage des Hauses wurde durchdacht für das Wohnen auf mehreren Ebenen genutzt. So verteilen sich die rund 223 qm Wohn- und Nutzfläche auf 3 Ebenen, 6 Zimmer, 3 Bäder und 3 Nebenräume, die das Leben in diesem Haus so angenehm machen. Die zum Wohnbereich offen gestaltete Küche mit Tresen und angrenzendem Essbereich ermöglicht gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen. Von hier haben Sie Zugang zum großzügigen Balkon. Absolut traumhaft ist die Lage mit weitem Blick auf das Naturschutzgebiet und die Ilmenau. Ebenfalls stehen Ihnen auf dieser Ebene ein Zimmer als Büro oder Gästezimmer sowie ein Gäste-Bad mit Dusche zur Verfügung.

Im Staffelgeschoss bietet das Raumkonzept drei vielseitig nutzbare Zimmer und ein Duschbad, Auch hier können Sie wieder einen Außenbereich in Form einer herrlichen Dachterrasse genießen.

Die untere Etage steht ganz im Sinne der individuellen Nutzung. Hier finden Sie mit Zugang zur Terrasse einen großzügigen vielseitig nutzbaren Raum sowie ein großzügiges Bad mit Wanne und Walk-in-Dusche. Der Heizungsraum sowie zwei Abstellräume komplettieren das Raumangebot.

Die Immobilie besticht durch die gewählten Materialien und die zeitlose und geschmackvolle Gestaltung.

Eichendielen in allen Wohnräumen, hochwertige Badeinbauten, Echtholzbelag auf den Treppen sind nur drei Beispiele um Ihnen einen Eindruck zu vermitteln.

Der Garten der Immobilie wurde gärtnerisch, aber pflegeleicht gestaltet. Komfort bietet die installierte automatische Bewässerungsanlage.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 2 Garagen mit einem angrenzenden Abstellraum und zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Das Haus begeistert Sie so sehr wie uns? Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie

_Neubau aus 2020

_Ca. 223 qm Wohn- und Nutzfläche

_Großzügiges Raumkonzept mit 6 Zimmern und 3 Bädern

_KfW 55 Haus

_Zeitgemäße energetische Ausstattung mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage

Erdgeschoss:

Eingangsbereich
Gästebad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC
Büro/Gästezimmer
Offene grifflose Küche mit modernen Geräten
Wohnzimmer
Großzügiger Balkon mit Markise

Staffelgeschoss:

Flur
Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Doppelwaschtisch
Schlafzimmer I mit Einbauschränk
Schlafzimmer II
Schlafzimmer III
Dachterrasse

Kellergeschoss:

Flur
Großes Vollbad mit bodengleicher Walk-In-Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und WC
Hauswirtschaftsraum
Heizungsraum/Technikraum
Büro
2. Wohnzimmer/Hobbyraum
Überdachte Terrasse

Böden des Hauses: Fliesen, Eichendielen

Technische Details:

Photovoltaik-Anlage mit Speicher
Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
Individuell steuerbare Fußbodenheizung auf allen Ebenen
Elektrische Außenrollläden
Kunststofffenster, 3-fach verglast
Smart-Home-Steuerung
Bewässerungsanlage

Außenanlagen:

Massive Garage I mit Installationsmöglichkeit für Wallbox und mit Abstellraum

Garage II

Garten mit Sandkiste

Außenbeleuchtung

Sonstiges

Sehr gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie 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 auch eine sehr 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 einen Termin mit uns oder senden 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

21407 Deutsch Evern - Landkreis Lüneburg

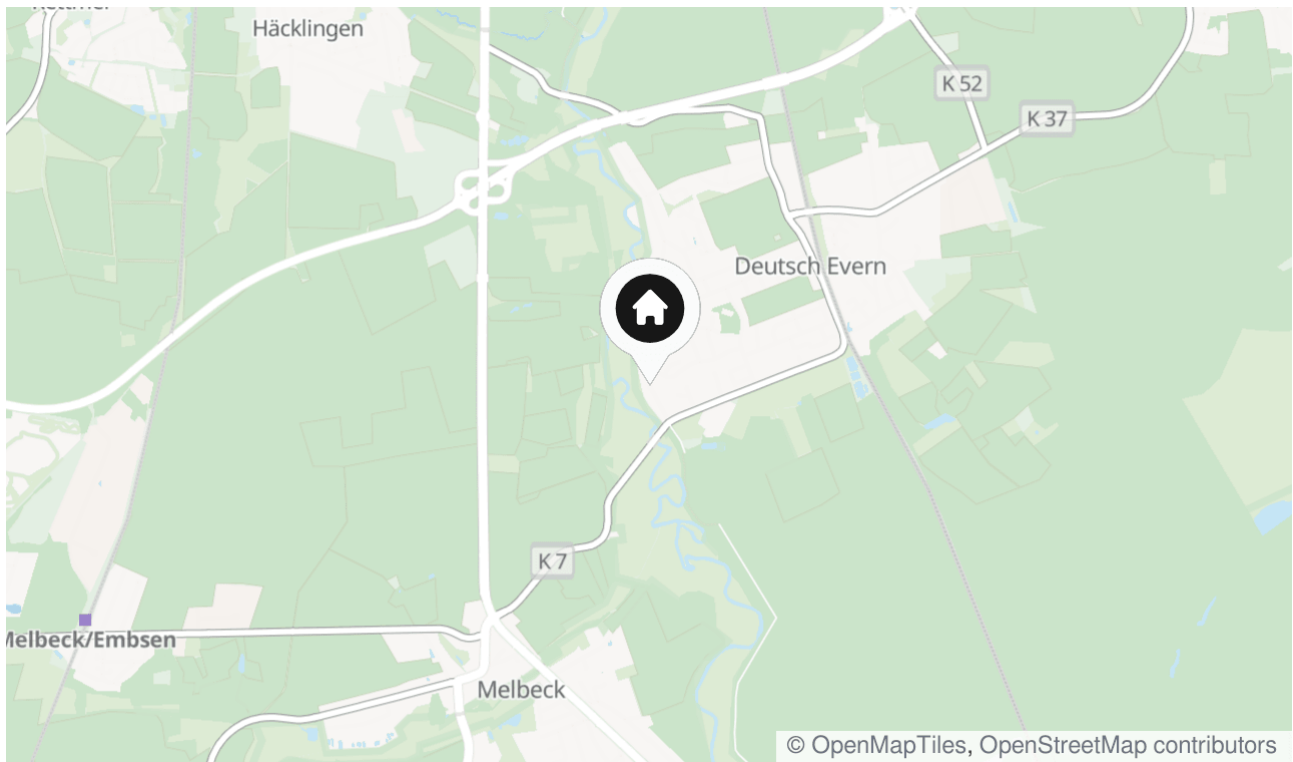
Der Standort der Immobilie liegt herrlich eingebettet im Naturpark Lüneburger Heide und direkt an der wunderschönen Ilmenau. Dieser idyllische Ort hat sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Wohngebiete südöstlich der Stadt Lüneburg entwickelt. So bietet er den Bürgern ein weitläufiges Freizeit- und Erholungsangebot, Kindergärten, Grundschule und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen erreichen Ihre Kinder in Lüneburg und Embsen, im Nachbarort Melbeck befindet sich darüber hinaus eine renommierte Privatschule (Gymnasium Lüneburger Heide).

Für den Ort sprechen die Nähe zu Lüneburg (ca. 6 KM), die HVV-Anbindung sowie die Nähe zu Hamburg (ca. 65 KM). Die Bushaltestelle "An der Ilmenau" ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die angrenzenden Naherholungsflächen im Tiergarten, an der Ilmenau und im südlichen Landschaftsschutzgebiet geben Deutsch Evern als natur- und gleichzeitig stadtnahen Standort besondere Bedeutung.

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, im Einzugsgebiet von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau durchflossen. 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 Universitätsstadt.

Die Infrastruktur lässt Sie Städte wie Hamburg oder Hannover wie im Fluge per Auto oder per Bahn erreichen.

Insgesamt bietet Deutsch Evern eine gelungene Mischung aus ländlicher Idylle und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, was es zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters macht



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

2,50 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger

LUFTWP

Gültig bis

28.12.2030





Hausansicht Garten



Hausansicht Garten



Ansicht von vorne



Eingangsbereich



Flur



Gästebad



Moderne Küche



Blick



Offene Küche



Wohn- und Essbereich



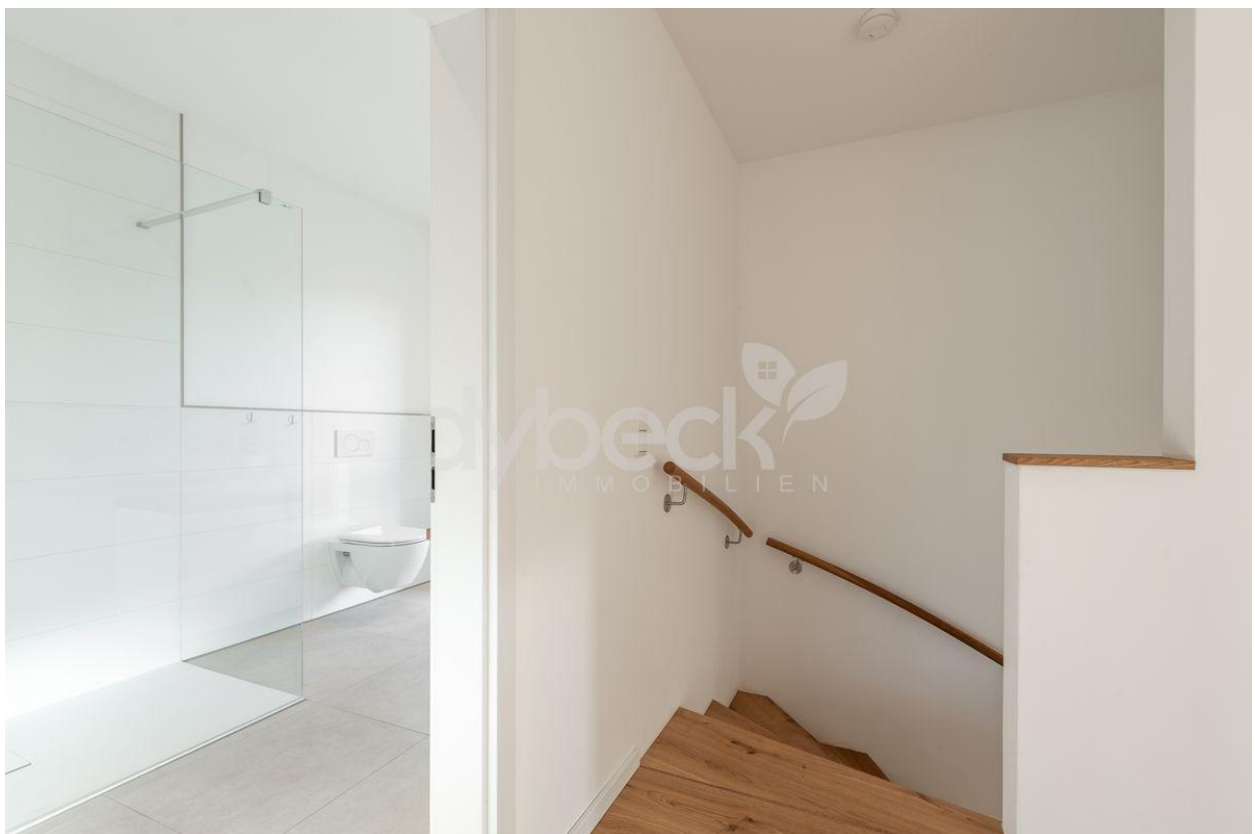
Wohn- und Essbereich



Großzügiger Balkon



Gästezimmer/Büro



Impression



Bad Staffelgeschoss



Flur Staffelgeschoss



Schlafzimmer I mit Einbauschränk



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Dachterasse



Ausblick



2. Wohnbereich/Hobbyraum



Vollbad



www.dybeck.de

Dybeck Immobilien

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

