



**Immobilien-Exposé**

**Großzügiges Einfamilienhaus mit  
parkartigem Grundstück in Adendorf.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082718**

## Haus zum Kauf

in 21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg



## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

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

|  |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| Wohnfläche (ca.)<br><b>169 m<sup>2</sup></b> | Zimmer<br><b>6,50</b>           | Grundstück (ca.)<br><b>1.419 m<sup>2</sup></b> |
| Kategorie<br><b>Standard</b>                 | Anzahl Schlafzimmer<br><b>5</b> | Anzahl Badezimmer<br><b>2</b>                  |
| Anzahl separate WCs<br><b>1</b>              | Anzahl Terrassen<br><b>1</b>    | Baujahr<br><b>1979</b>                         |
| Zustand<br><b>gepflegt</b>                   | Unterkellert<br><b>Nein</b>     |  |

## Beschreibung

In traumhafter Wohnlage von Adendorf, erwartet Sie diese besondere Immobilie mit parkartigem Grundstück von ca. 1.419 qm.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1979 auf dem idyllischem Grundstück errichtet und bietet sowohl Naturfreunden als auch Gartenliebhabern gleichermaßen viele Vorzüge.

Auf ca. 169 qm Wohnfläche bietet dieses Haus zudem viel Potenzial für Familien, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist hier ideal umsetzbar.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die großzügige Raumaufteilung und die architektonische Gestaltung.

Der helle Wohn-Essbereich verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und eröffnet einen wunderschönen Blick in den Garten.

Das Raumkonzept im Erdgeschoss bietet darüber hinaus zwei freundliche und vielseitig nutzbare Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang sowie einen Vorratsraum neben der offenen Küche.

Über eine offene Massivholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss.  
Hier finden Sie zwei Schlafzimmer, ein kleines Büro und das lichtdurchflutete Studio sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Für Ihr Fahrzeug steht eine kleine Garage zur Verfügung.  
Das Grundstück verfügt darüber hinaus über 1-2 weitere Stellplätze.

Der Garten der Immobilie wurde gärtnerisch und idyllisch gestaltet und bietet viel Platz zum Verweilen, Toben oder Spielen in der Natur.

Ein massiv errichtetes Nebengebäude bietet ausreichend Platz für eine Werkstatt und einen Abstellraum für Ihre Fahrräder oder andere Gegenstände.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und der Atmosphäre dieser besonderen Immobilie begeistern. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## **Ausstattung**

Highlights dieser Immobilie:

- \_ Traumhaftes Grundstück mit altem Baumbestand
- \_ Offene, helle Raumgestaltung
- \_ Intelligenter Grundriss
- \_ Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Küche mit Vorratsraum
- 2 vielseitig nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- 1 Schlafzimmer
- 1 Gäste- oder Kinderzimmer

1 Arbeits- oder Schlafzimmer  
1 großes Studio  
1 Badezimmer mit Dusche

**Außenanlagen:**

Großzügiger Garten  
Terrasse  
Garage mit Geräteraum/Werkstatt im Nebengebäude  
1-2 Außenstellplätze

**Ausstattungsdetails:**

Mahagonifenster 2-fach Verglasung  
Fußbodenbelag: Fliesen und Parkett  
Gasheizung

## **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.

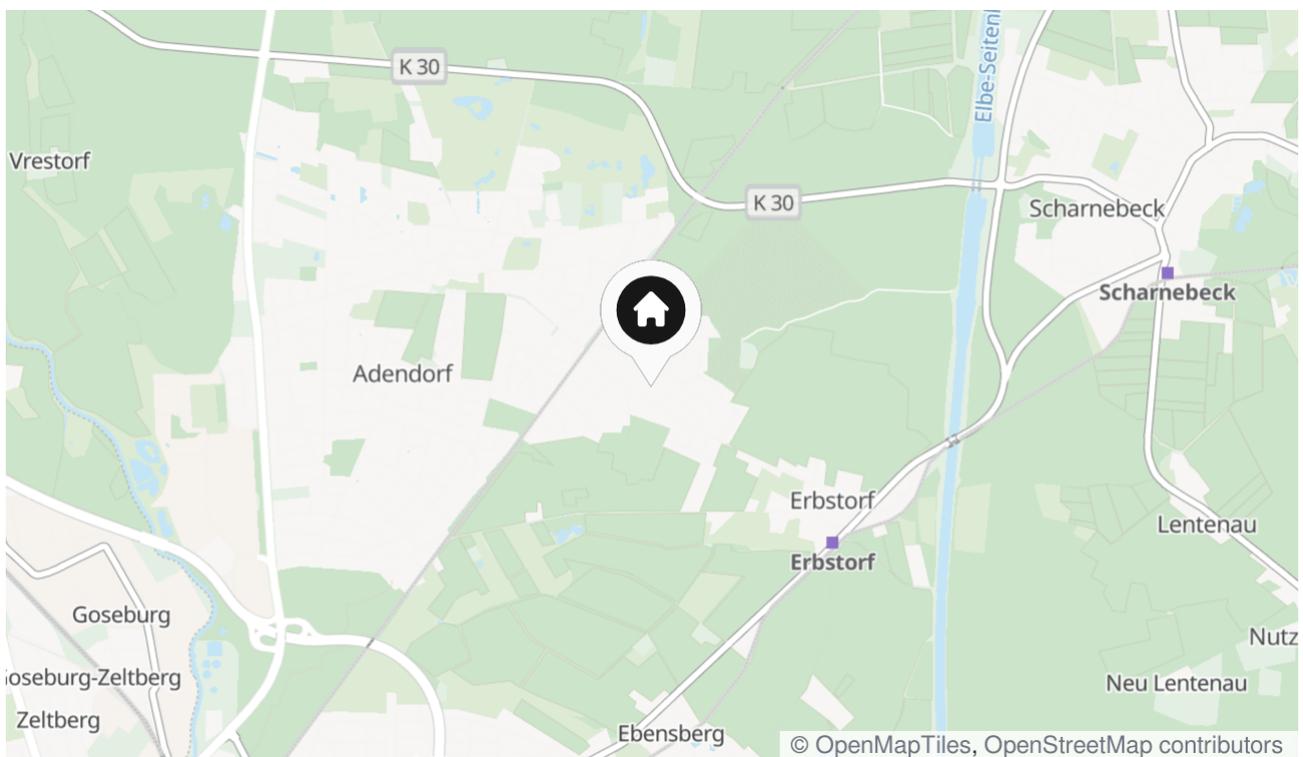
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Lage & Umgebung

21365 Adendorf - Landkreis Lüneburg

Adendorf ist mit etwa 10.200 Einwohnern eine der beliebtesten Gemeinden, ca. 4 Kilometer vor den Toren Lüneburgs. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen bietet der Ort mit Golfplatz, Tennisplätzen, Freibad und Eisstadion noch eine Vielzahl an weiteren Freizeitmöglichkeiten und landschaftlichen Sehenswürdigkeiten. Auch für Pendler liegt Adendorf ideal, die Autobahn A39 und der Bahnhof in der Hansestadt Lüneburg sind in nur wenigen Minuten zu erreichen. Der Landkreis Lüneburg ist an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV-Tarif) angeschlossen.

Die Hansestadt Lüneburg selbst liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich 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 Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**133,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

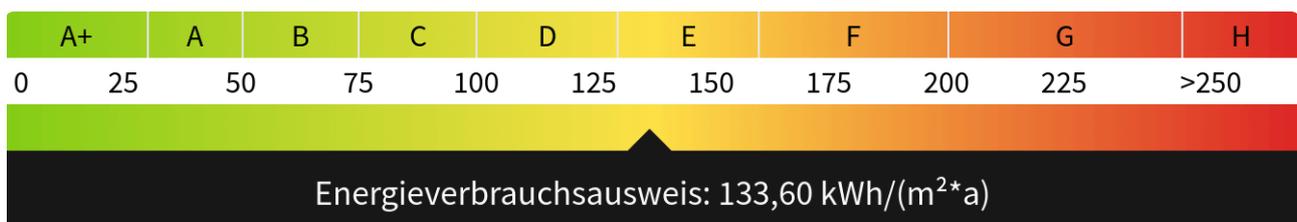
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2003**

Gültig bis

**16.01.2035**





Hausansicht



Straßenansicht



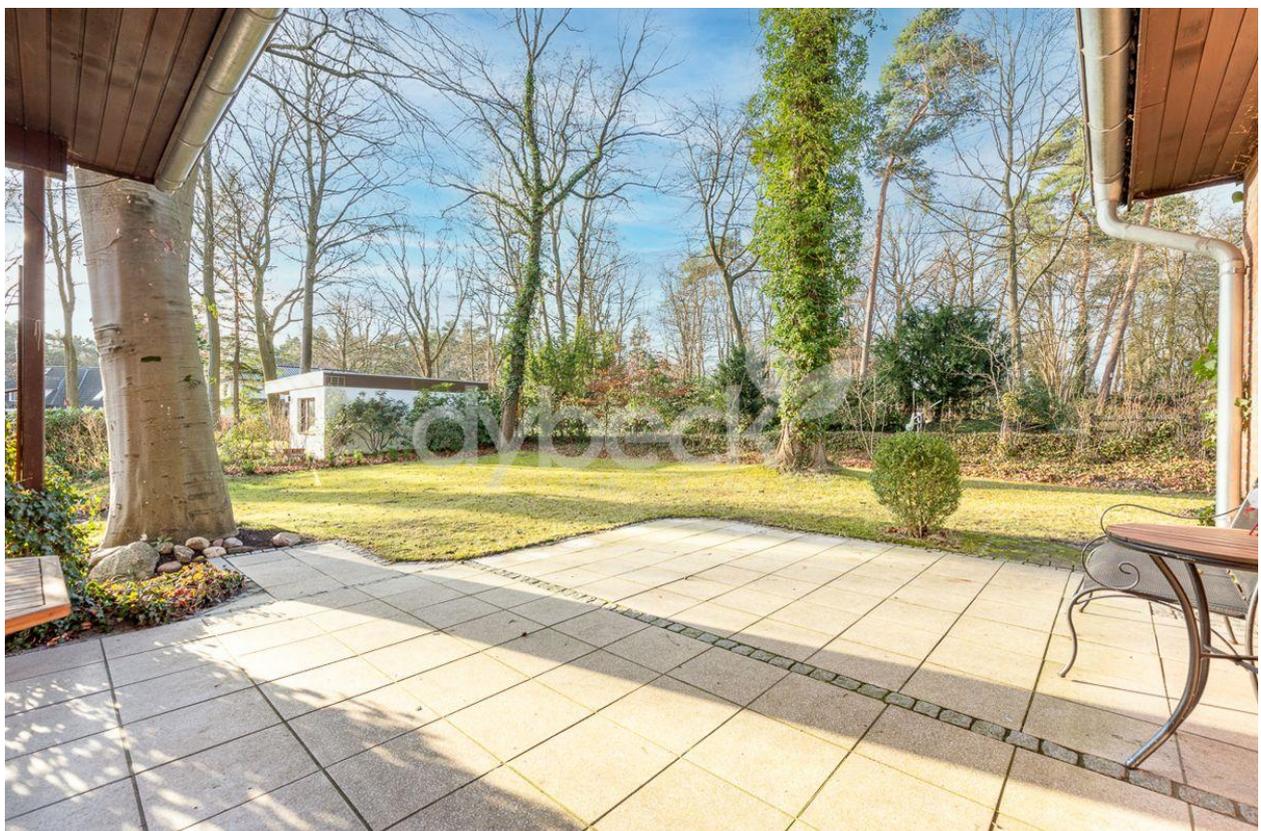
Idylle pur



Gartenansicht



Außenansicht



Natur pur



Außenansicht



Küche und Esszimmer



Offener Essbereich



Wohn-Esszimmer



Wohnzimmer



Viel Licht zum Wohlfühlen



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



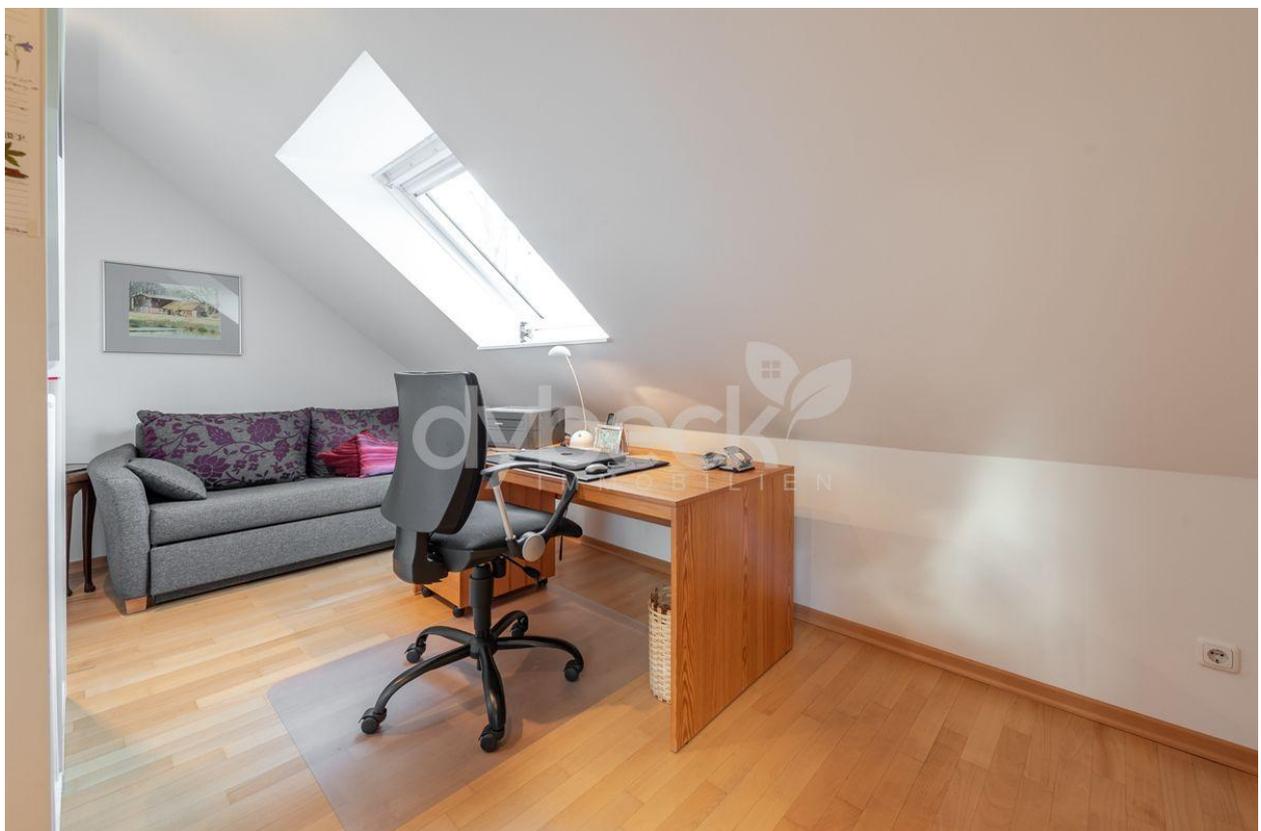
Badezimmer EG



Galerie OG



Kleines Gästezimmer



Arbeitszimmer OG



Badezimmer OG



Studio



Studio



Schlafzimmer OG



Werkstattschuppen

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

## Kontakt

Dorette-von-Stern-Str. 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-121  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Judith ten Eikelder

### Impressum

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

### Besuchen Sie uns im Internet

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

