



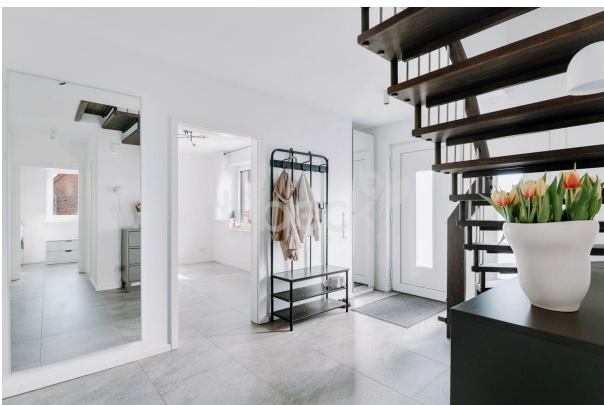
Immobilien-Exposé

**Wunschlos glücklich! Modernes Haus
mit hohem Komfort und nachhaltiger,
energieeffizienter Bauweise.**

Objekt-Nr.:
20082754

Haus zum Kauf

in 21376 Salzhausen / Oelstorf - Landkreis Harburg



Details

Käuferprovision inkl. USt.

3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.) 151 m²	Zimmer 5	Nutzfläche (ca.) 45 m²
Grundstück (ca.) 1.000 m²	Kellerfläche (ca.) 45 m²	Kategorie Gehoben
Anzahl Etagen 2	Anzahl Schlafzimmer 4	Anzahl Badezimmer 2
Anzahl Stellplätze 4	Anzahl Terrassen 1	Baujahr 2019
Stellplatzpreis (Carport) 0 €	Carportplätze 2	Stellplatzpreis 0 €
Stellplätze 2	Zustand neuwertig	Unterkellert teilweise

Küche

Einbauküche, Offene Küche

Beschreibung

Das Einfamilienhaus im modernen Stil wurde im Jahr 2019 von der Firma VIEBROCK auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet und verfügt über modernste Technik und Energieeffizienz. Ein von außen begehbarer Teilkeller, solide in "weißer Wanne" gebaut, bietet komfortable Abstellfläche und Platz für die gesamte Haustechnik.

Durch die Hanglage des Grundstückes wurde es in verschiedene Bereiche unterteilt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Gartenhaus können Sie Ihre Gartengeräte unterbringen. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die ca. 50 m² große, mit Holz ausgelegte Terrasse, die

durch zwei Dächer in zwei Bereiche unterteilt ist. Hier können Sie entspannt den Sonnenuntergang beobachten und den Tag ausklingen lassen.

Ein hochwertiges Doppelcarport mit Wallbox und weitere Stellplätze bieten Ihren Fahrzeugen ausreichend Platz.

Der moderne Komfort mit durchdachtem Design dieses jungen Hauses wird Sie begeistern. Das Erdgeschoss besticht durch seine hochwertigen Fliesen von Villeroy & Boch, die eleganten Wohnraum schaffen. Ein maßgefertigter, weißer Einbauschränk im Flur, vom Tischler gefertigt, bietet nicht nur optische Klarheit, sondern auch praktischen Stauraum. Das geräumige Zimmer im Erdgeschoss ist flexibel nutzbar und eignet sich sowohl als Arbeitszimmer, Schlafraum als auch als Gästezimmer, wodurch es sich ideal an individuelle Lebenssituationen anpassen lässt.

Das Gästebad, ausgestattet mit einer modernen Dusche sowie Sanitärobjekten und Armaturen ebenfalls von Villeroy & Boch, erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner und ist mit modernen Einbauschränken in anthrazit versehen, die zusätzlichen Stauraum gewährleisten.

Der Küchen- und Essbereich ist durch eine elegante Glastür vom Flur abgetrennt, was für einen herrlichen Lichteinfall im gesamten Erdgeschoss sorgt. Die offene Küche ist mit zeitlosen Einbauten der Firma Schuller in lavaschwarz gestaltet und verfügt über hochwertige Markengeräte.

Der Tresenbereich in der Küche ergänzt den Essplatz und schafft eine offen gestaltete Atmosphäre für Familie und Freunde.

Das geräumige Wohnzimmer ist mit einer stilvollen Schiebetür vom Essbereich getrennt.

Eine gewachste, offene Holzterasse führt ins Obergeschoss.

Hier befinden sich drei schöne Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Ankleidebereich, der für zusätzliche Privatsphäre und Funktionalität sorgt. Das Badezimmer im Obergeschoss ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Auch hier finden Sie exklusive Sanitär-Produkte von Villeroy & Boch.

Die gesamte Immobilie verfügt über Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig wirtschaftlich ist. Alle Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet, die durch ein Somfy-System verbunden sind. Dies steigert nicht nur den Komfort, sondern trägt auch zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Profitieren Sie von einem energieeffizienten Zuhause, das nicht nur die Umwelt schont, sondern

auch beständig niedrige Energiekosten verspricht. Zudem gilt die Viebrockhaus-10-Jahres-Garantie bis 2029, was Ihnen Sicherheit und Zuverlässigkeit beim Erwerb dieser besonderen Immobilie bietet.

Dieses exklusive Angebot richtet sich an Käufer, die Wert auf modernes Wohnen, hohe Qualität und Nachhaltigkeit legen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diesen Wohnraum persönlich zu erleben.

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

Highlights dieser Immobilie:

Grundstück mit leichter Hanglage, optimal angelegt
Energieeffizient dank Wärmepumpe, Lüftungssystem und Photovoltaikanlage mit Batterie
Moderner Komfort mit durchdachtem Design
Offene, helle Raumgestaltung
Intelligenter Grundriss
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Offener Küchen- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und Garten
Einbauküche in lavaschwarz der Marke Schuller mit hochwertigen Geräten wie Induktionskochfeld mit einem Wrasenabzug der Marke Miele, Einbaukaffeevollautomat, Backofen und Dampfgarer.
1 vielseitig nutzbares Zimmer
Hochwertiges Duschbad mit exklusiven Sanitär-Produkten von Villeroy & Boch
Voll ausgestatteter Hauswirtschaftsraum
Vollholztreppe, gewachst

Bodenbeläge: Fliesen von Villeroy & Boch

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer

Großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche mit exklusiven Sanitär-Produkten von Villeroy & Boch

Bodenbeläge: Teppich von Vorwerk

Teilkeller:

Von außen zu begehen

2 geräumige Abstellräume

Technikraum

Außenanlagen:

50 m² großer Terrassenbereich nach Westen ausgerichtet, durch zwei Überdachungen geschickt in zwei Bereiche unterteilt.

Praktisches Gartenhaus

Versetztes Doppelcarport mit Wallbox

Weitere Stellplätze

Ausstattungsdetails:

Fußbodenheizung

Außenrollläden

Somfy-System

Einbauschränke

Wärmepumpe, Lüftungssystem und Photovoltaikanlage mit Batterie

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.

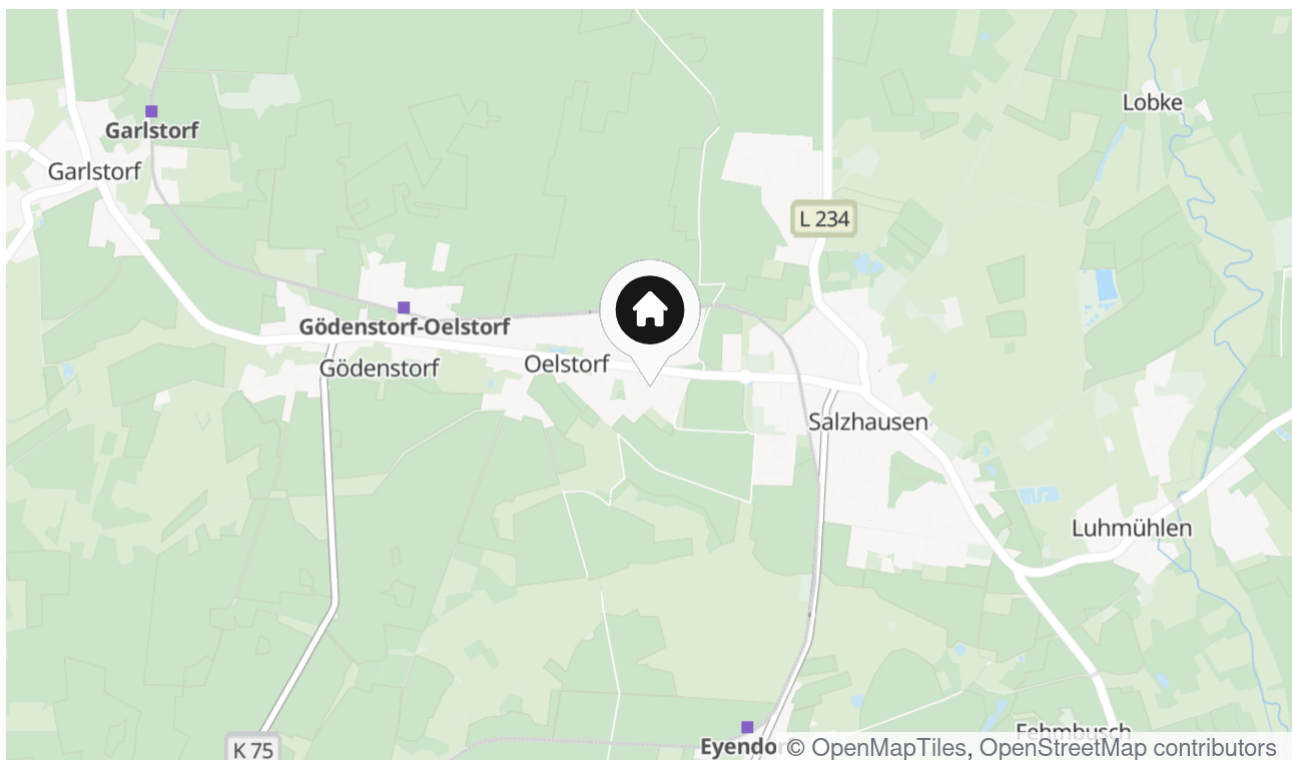
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Lage & Umgebung

21376 Salzhausen / Oelstorf - Landkreis Harburg

Oelstorf ist ein Ortsteil von Salzhausen und liegt am Rand der malerischen Lüneburger Heide und überzeugt durch den Mix aus guter Infrastruktur und gelebter Dorfgemeinschaft. Salzhausen Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt mit regionalen Anbietern und kleine Geschäfte mit Charme finden Sie hier genauso wie eine Apotheke, Ärzte und einen Baumarkt. Auch kulinarisch wird in Salzhausen und Umgebung einiges geboten. Eisdielen, idyllische Cafés und Restaurants warten auf Ihren Besuch. Für Familien sind die sehr moderne Grundschule und die weiterführenden Schulen (Gymnasium und Oberschule) sehr attraktiv, zumal sie mit dem Fahrrad in 10 Minuten zu erreichen sind. Aber auch das vielfältige Freizeit- und Vereinsangebot hat einiges zu bieten.

Die Autobahnauffahrt zur A7 Richtung Hamburg ist nur 6 km entfernt und damit für Berufspendler ideal.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

6 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger

ELEKTRO

Gültig bis

25.11.2029





Eingang



Helle Großzügigkeit



Essen



Essen



Küchentresen



Ausgang zur Terrasse



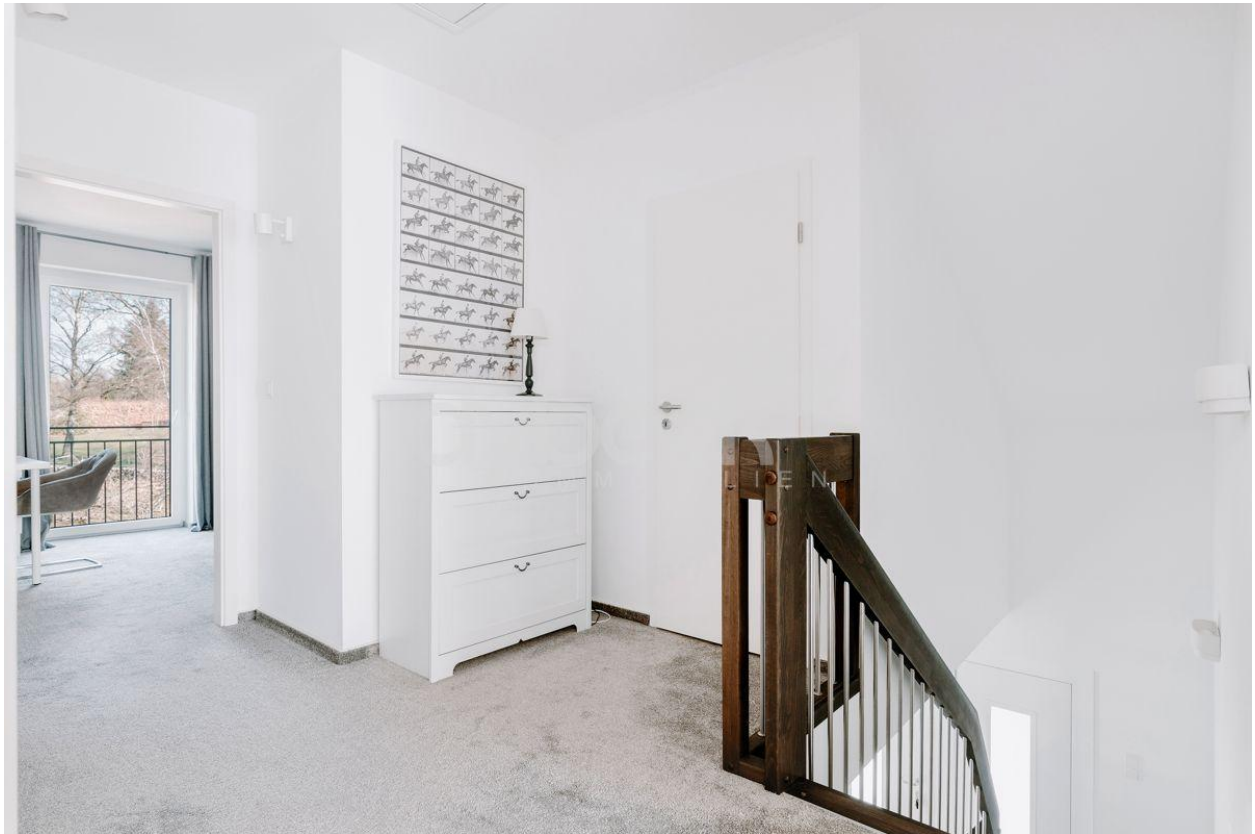
Küche



Wohnzimmer



Duschbad



Flur



Zimmer mit Ankleide



Zimmer mit Ankleide



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer II



Bad



Bad



Bad



Straßenansicht



Gartenansicht



Nordansicht



Terrassenbereich

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

