



Immobilienexposé
Wohnen und Leben pur -
Exquisite Landvilla in Lüneburg Häcklingen

Objekt-Nr.:
20081676



Haus zum Kauf

Wohnen und Leben pur -
Exquisite Landvilla in Lüneburg Häcklingen

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 284 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 11.000 m²
Grundstück (ca.)

 1989
Baujahr

 4
Schlafzimmer

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung,

Beschreibung

In idyllischer Wohnlage von Lüneburg Häcklingen erwartet Sie ein Wohnparadies, welches anspruchsvollen und naturverbundenen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird. Das 1989 errichtete Gebäude wurde laufend modernisiert und 2011 um einen Anbau mit Dachterrasse erweitert. Heute präsentiert sich das Anwesen in einem neuwertigen und repräsentativen Zustand und begeistert durch Helligkeit, Großzügigkeit und die gewählten Materialien. Auf einem ca. 11.000 qm großen Grundstück wurde die Immobilie massiv errichtet und kombiniert auf einer Wohnfläche von ca. 284 qm familiengerechte Wohnkultur mit energetisch effizienter Konzeption. Großzügige Fensterflächen auf allen Ebenen lassen viel Licht in die Räumlichkeiten. Die sonnige Terrasse sowie der weitläufige Garten mit altem Baumbestand bilden einen gelungenen Rahmen für dieses beeindruckende Objekt.

Im Erdgeschoss finden Sie einen offen gestalteten Küchen-, Wohn- und Essbereich, der keine Wünsche offen lässt. Bei der Gestaltung des Anbaus folgten die Eigentümer dem aktuellen Zeitgeist - gemeinsames Kochen und Essen sind hier auf ca. 50 qm Wohnfläche wunderbar möglich. Die voll ausgestattete Markenküche mit Kochinsel wurde mit hochwertigen Geräten wie z.B. einem Induktionsherd mit BORA-Dunstabzug, einem Dampfgarer oder einer Wärmeschublade ausgestattet und bietet Hobbyköchen anspruchsvollen Komfort. Ein moderner Kaminofen im Essbereich bietet Wohlfühlatmosphäre. Das offene Wohnzimmer verfügt darüber hinaus über einen weiteren Kamin. Das Raumkonzept im Erdgeschoss wird

durch zwei weitere Zimmer, einen Abstellraum sowie ein modernes Gäste-WC abgerundet.

Im Obergeschoss finden Sie ein großes Elternschlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich und Bad en Suite. Zwei weitere große Zimmer, beide mit Zugang zum eigenen Bad und eines mit Zugang zur weitläufigen Dachterrasse bieten Raum für Wohnen oder Arbeiten.

Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Komfortabel mit Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet finden Sie neben Abstellräumen und Hauswirtschaftsraum auch ein modern gestaltetes Duschbad, einen Gästebereich und einen weiteren Raum, der aktuell als Büro genutzt wird.

Ausstattung

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Großzügige Diele

Gäste-WC

2 Zimmer

Wohnbereich mit Kamin

Küchen - und Essbereich mit Kaminofen

Küchenausstattung: Kochinsel, Induktionskochfeld, BORA-Dunstabzug, Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler, Wärmeschublade, hochwertige Arbeitsplatte aus Naturstein etc.
Treppe zum Obergeschoss aus amerikanischem Nussbaum.

Obergeschoss:

Schlafzimmer mit Blick in den Garten, Ankleidebereich mit Einbauschränken
Bad mit Wanne, zwei Waschtischen, Dusche und separatem WC
Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang zur Dachterrasse
Zimmer mit Zugang zum Bad mit Wanne und integrierter Dusche

Keller:

Hauswirtschaftsraum
Abstellräume
Vorratsraum
Gästezimmer mit modernem Duschbad
Büro mit Tageslicht

Besondere Ausstattungsdetails:

3-fach verglaste Fenster
Moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik
Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Keller
Bad im Obergeschoss mit elektrischer Fußbodenheizung
Hochwertige weiß lackierte Holztüren im gesamten Haus
Hochwertige Bodenbeläge: Erdgeschoss Fliesen und Parkett (für Fußbodenheizung geeignet), Obergeschoss Parkett (Kanadisch Ahorn) und Fliesen in den Bädern

Außenanlagen:

Ca. 11.000 qm idyllisches Grundstück, davon ca. 2000 qm parkartig angelegt
Alter Baumbestand
Automatische Bewässerung durch Versenkregner, eigener Brunnen

2 Gartenhäuser

2 Außenstellplätze

3 weitere Stellplätze können gestaltet werden

Lage

Die Hansestadt Lüneburg 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 und beliebten Universitätsstadt.

Diese exklusive Immobilie befindet sich im sehr gefragten Ortsteil Häcklingen, im Süden von Lüneburg in kurzer Entfernung zum attraktiven Stadtkern.

Häcklingen begeistert durch die naturnahe grüne Umgebung und seinen dörflichen Charme. Zwei Grundschulen sowie Kindergärten befinden sich am Ort. Die weiterführenden Schulen erreichen Sie bequem und schnell mit dem Stadtbus.

Nahe Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf bietet das Garberscenter. Neben Discounter, Supermarkt, Biomarkt, Buchladen, Friseur, Spielwarengeschäft, Fahrradladen und Drogerie gibt es dort unter anderem eine Sparkasse, eine Apotheke, medizinische Versorgung sowie einen Baumarkt. Fußläufig von der Immobilie entfernt finden Sie einen Bäcker und ein italienisches Restaurant.

Die Lüneburger Innenstadt ist mit dem Bus im 20-Minuten-Takt oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

Pendler auf dem Weg nach Hamburg, gelangen in ca. 30 Minuten mit dem Metronom zum Hauptbahnhof nach Hamburg. Die Fahrt in die Hamburger City dauert mit dem Auto, durch die Autobahnanbindung A39, ebenfalls nur rund 30 Minuten.

Sonstiges

Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

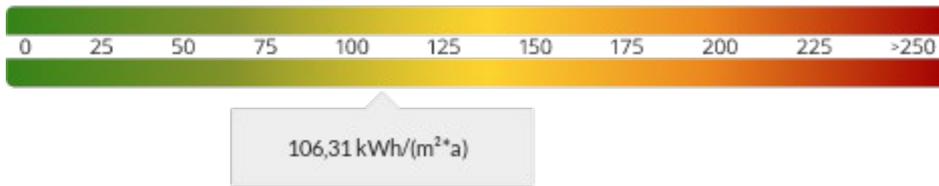
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags 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.

Energieverbrauchsausweis



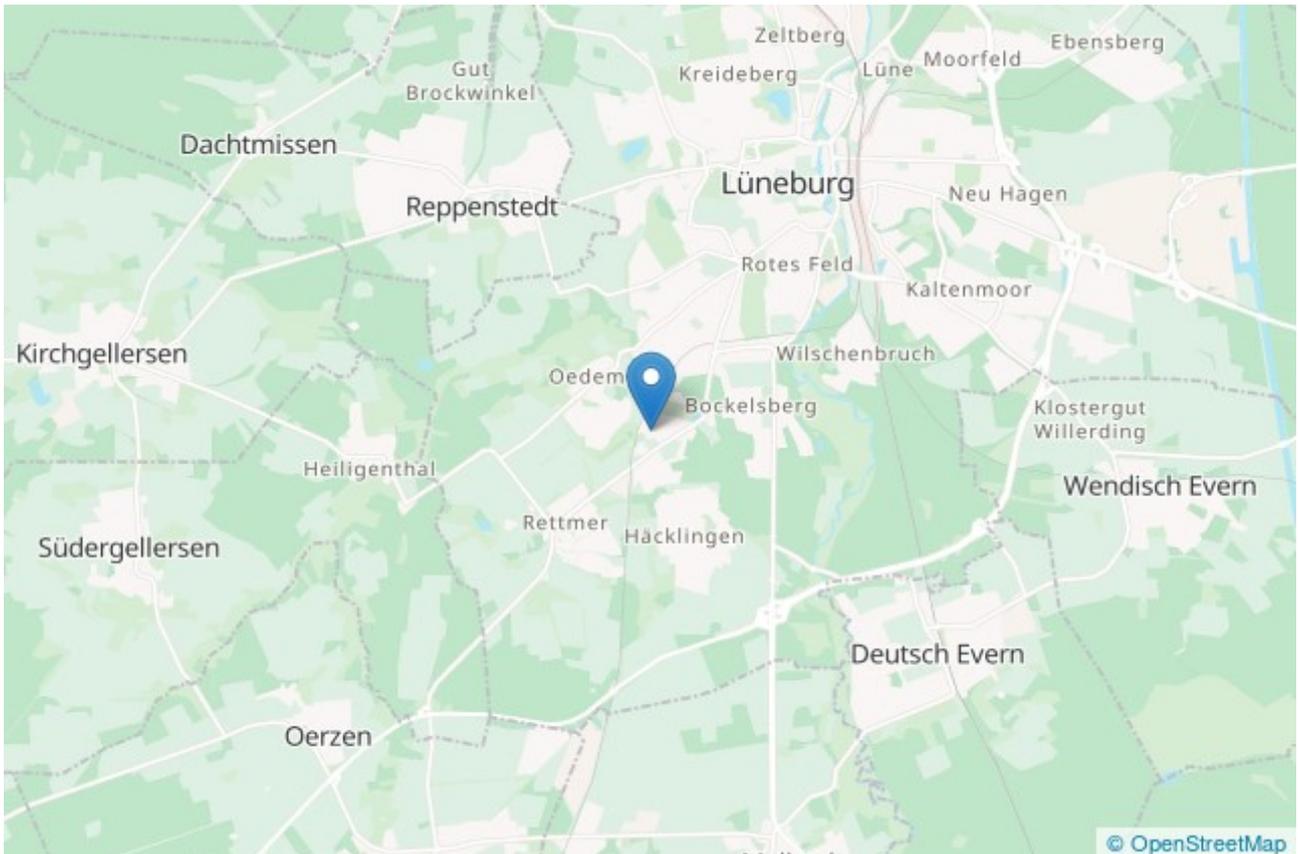
Endenergieverbrauch	106,31 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	2009
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	12.10.2027

Ihr Ansprechpartner

Name	Barbara Dybeck
Telefon	04131 855 001 0
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck-immobilien.com
Homepage	https://www.dybeck.de

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Haus Rückansicht



Weg zum Haus



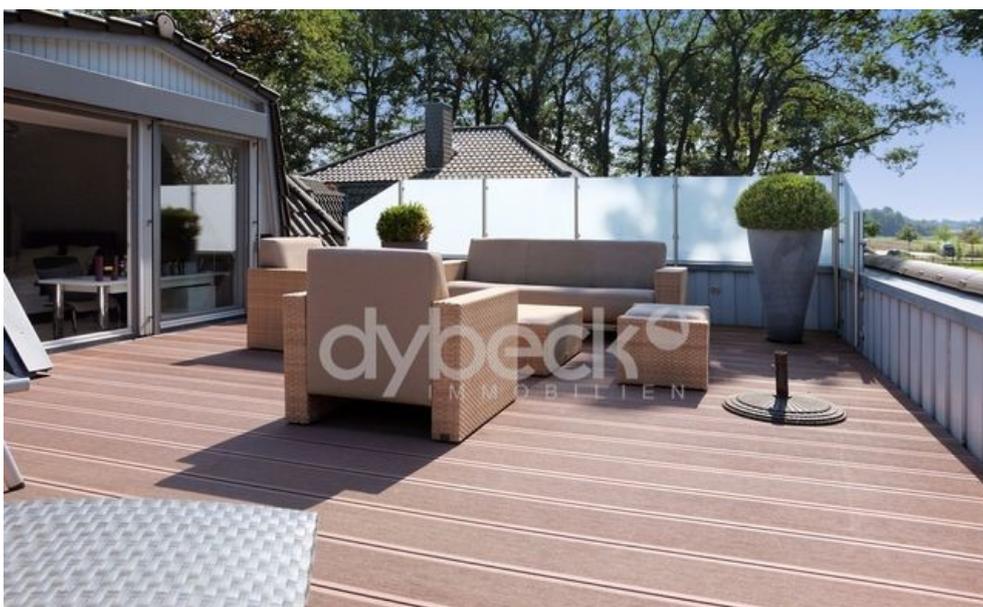
Haus Ansicht vorn



Eingangsseite



Gartenansicht



Dachterrasse



Dachterrasse



Gartenansicht



Idylle



Schöner Dachüberstand



Zeit zum Verweilen



Garten



Gartenimpression



Garten



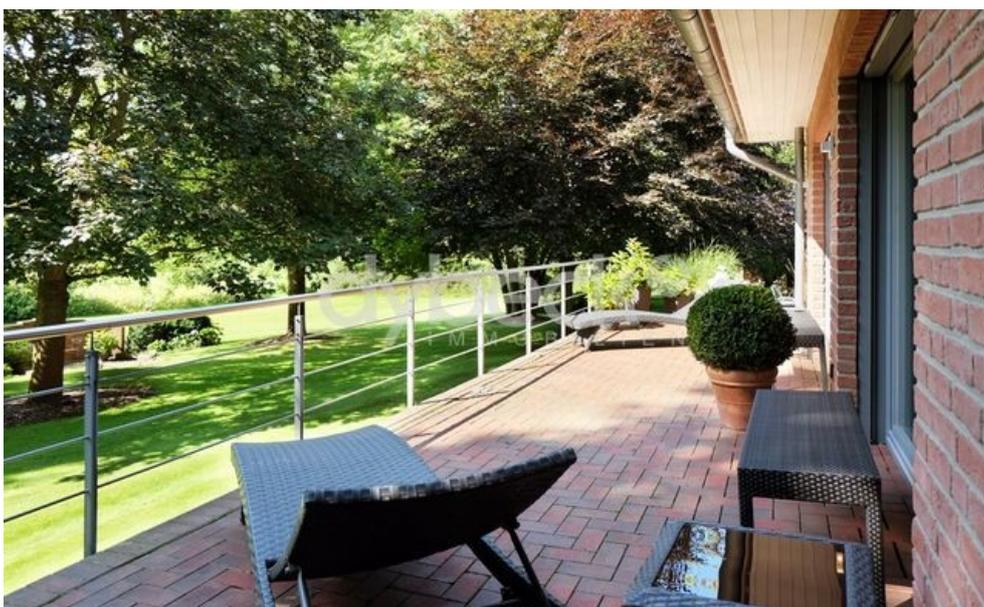
Ihr Sonnenplatz



Garten



Außenansicht



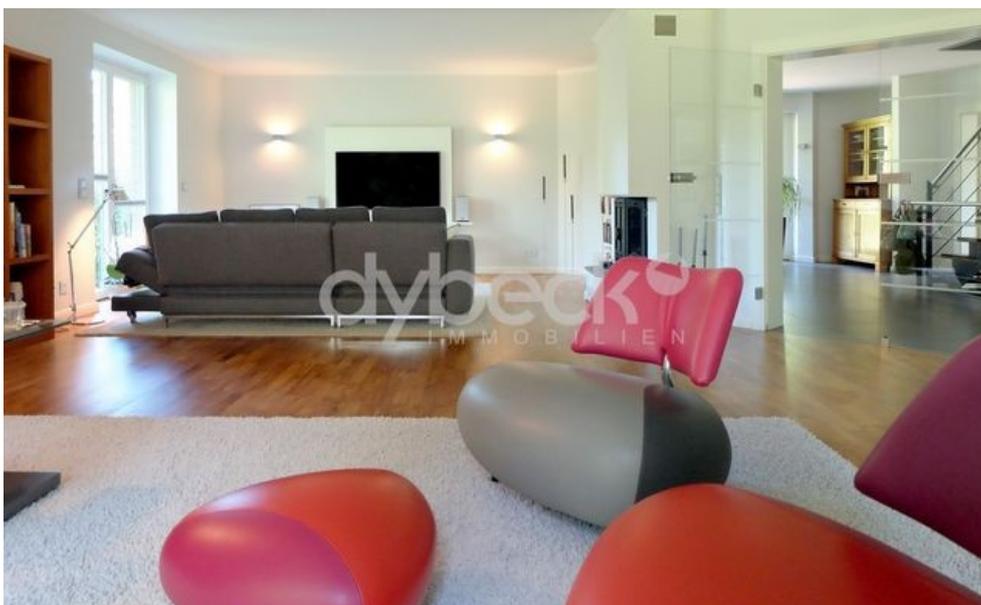
Sonnengenuss



Wohlfühlterrasse



Wohnen



Wohnen



Großzügigkeit



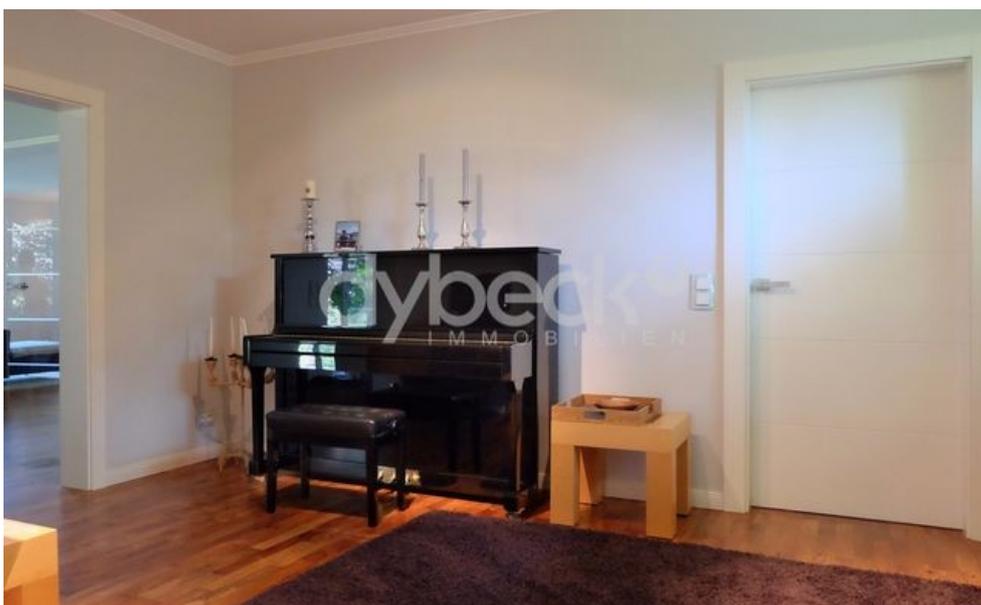
Essen



Kochen - Essen



Kochen



Zimmer EG



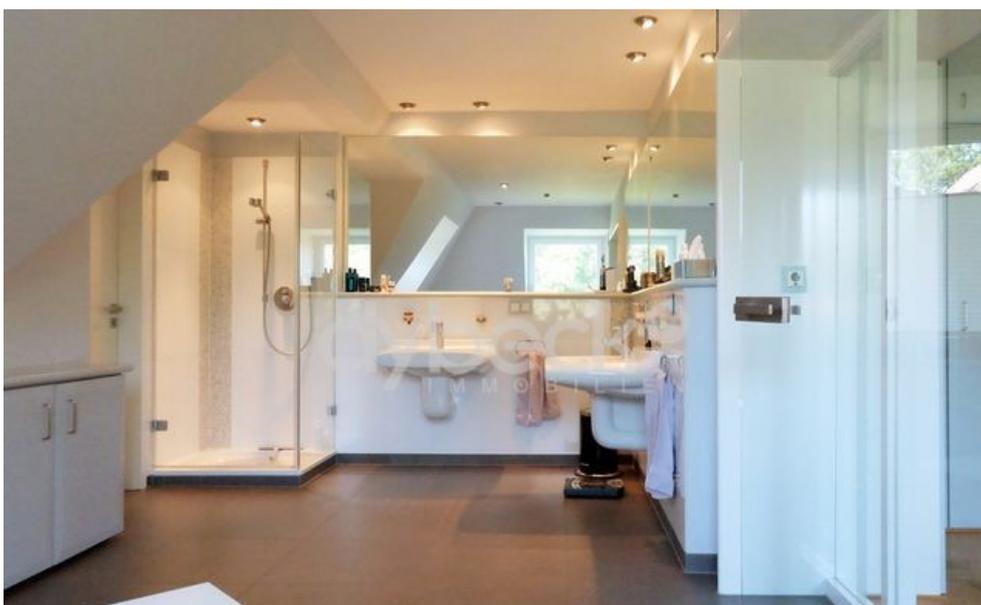
Treppe



Schlafen



Bad



Bad



Zimmer OG



Zimmer OG