



Immobilienexposé  
**Charmante Doppelhaushälfte - nahe Lüneburg.**

Objekt-Nr.:  
20082224





## Haus zum Kauf

Charmante Doppelhaushälfte - nahe Lüneburg.

**Kaufpreis**  
419.000 €

 90 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 361,77 m<sup>2</sup>  28 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.) Nutzfläche (ca.)

 1999  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	419.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082224

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	28 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	361,77 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab nach Vereinbarung

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1999
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche, Offene
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

In verkehrsgünstiger Anbindung und gleichzeitig idyllisch, ruhiger Wohnlage direkt am Neetzekanal, erwartet Sie in Brietlingen diese gepflegte und modernisierte Doppelhaushälfte mit moderner Ausstattung.

Auf einem ca. 360 qm großen Grundstück wurde die Immobilie 1999 errichtet und bietet auf ca. 118 qm Nutzfläche viel Platz zum Wohlfühlen für Ihre Familie.

Das Herzstück des Hauses bildet sicher der großzügige, helle Wohnbereich mit offener Küche und viel Tageslicht.

Von hier gibt es einen direkten Zugang in den erst 2017 errichteten sonnigen Wintergarten und den gepflegten Garten.

Große Kunststofffenster versorgen die Räume mit viel Licht und geben den Räumen Helligkeit und ein sonniges Wohngefühl.

Das Raumangebot sieht im Erdgeschoss darüber hinaus ein Gäste WC sowie einen Abstellraum vor. Ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit Dusche stehen für Sie im Obergeschoss zur Verfügung.

Der Spitzboden ist bereits ausgebaut, hier befindet sich aktuell ein Gästezimmer.

Für Ihr Fahrzeug steht direkt in der Einfahrt ein Carport zur Verfügung.

Das Objekt steht zeitnah zur Verfügung.

Ein Übergabetermin wird nach Absprache fixiert.

Die Teilung des Grundstücks ist nach WEG-Recht durch eine Teilungserklärung geregelt.

## Ausstattung

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Offene Küche mit gepflegter Einbauküche und hochwertigen E-Geräten

Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten

Abstellraum

Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Flur

Treppenaufgang modern verglast

Bodenbelag: Fliesen, Designbelag

Obergeschoss:

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Badezimmer mit Waschtisch, bodengleicher Dusche, WC und Tageslicht

Flur

Bodenbelag: Fliesen, Laminat

Spitzboden:

Gästezimmer

Außenanlagen:

Wintergarten

Carport

Gartenhaus

Besondere Details:

Solaranlage

## Lage

Das Objekt befindet sich in toller Lage in Brietlingen, einer Gemeinde mit ca. 3.500 Einwohnern im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen. Der Ort befindet sich westlich des Naturparks Elbufer-Drawehn und gehört der Samtgemeinde Scharnebeck an.

Zwischen Lauenburg und Lüneburg gelegen, präsentiert sich der Ort mit einer Mischung aus historischen Gebäuden und attraktiven Neubaugebieten. Ideale Ausflugsorte sind der naheliegende Neetze- und Elbeseitenkanal, die beliebten Badeseen "Reihersee" und "Barumer See" sowie großflächige Wälder, die Sie durchstreifen können. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Post, Bank, Friseur und medizinischer

Versorgung bietet Brietlingen auch eine Eisdiele, ein Café, ein Restaurant sowie ein Landhotel. Freizeitangebote wie der Reit - und Angelverein, die Freiwillige Feuerwehr und der Schützen- und Sportverein zeigen die Attraktivität des vorhandenen Gemeindelebens. Darüber hinaus befinden sich drei Golfplätze in gut erreichbarer Entfernung. Für Ihre Kinder stehen eine eigene Grundschule und drei Kindergärten zur Verfügung. Die Hansestadt Lüneburg erreichen Sie binnen 15 Minuten mit dem Auto. Hamburg-Pendler erreichen die Hansestadt mit dem Auto in ca. 40 Minuten.

## Sonstiges

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

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

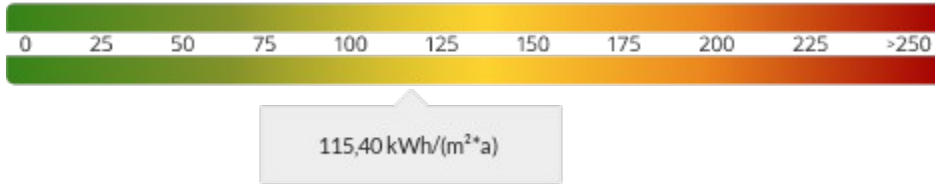
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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



<b>Endenergieverbrauch</b>	115,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2000
<b>Gültig bis</b>	17.06.2023

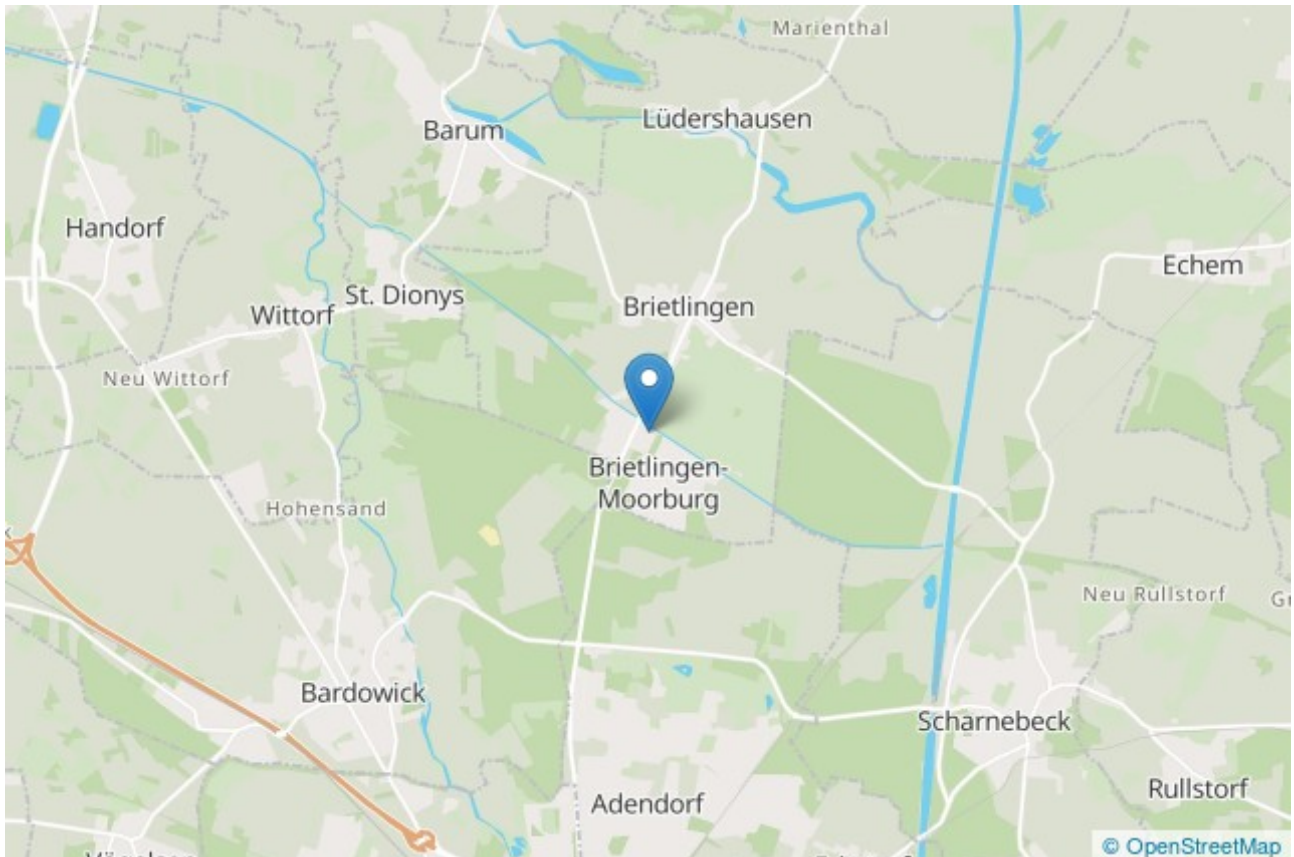
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Judith ten Eikelder
<b>Telefon</b>	04131-85500 20
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	backoffice@dybeck.de



## Lage und Umgebung

21382 Brietlingen - Landkreis Lüneburg





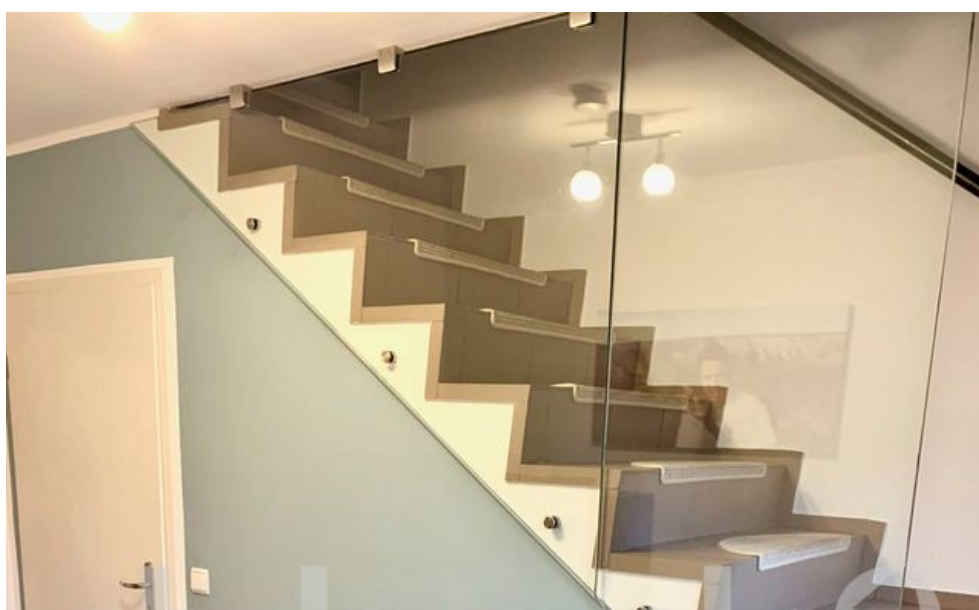
Straßenansicht



Gartenansicht



Eingangsseite



Moderne Treppe



Offene Küche



Wohnen



Essen



Wintergarten



Wintergarten



Gäste-WC



Bad



Platz für Gäste



Schlafen

