dybeck
IMMOBILIEN

Immobilienexposé

Großzügiges Einfamilienhaus in familienfreundlicher Top-Lage.

Objekt-Nr.:
20082235



Haus zum Kauf

Großzügiges Einfamilienhaus in familienfreundlicher Top-Lage.

Kaufpreis
799.000 €

184 m²	6	770 m²	30,04 m²	2010
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Grundstück (ca.)	Nutzfläche (ca.)	Baujahr

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	799.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082235	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	184 m²
	Zimmer	6
	Nutzfläche (ca.)	30,04 m²
	Grundstück (ca.)	770 m²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1

	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	R
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2010
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In ruhiger und atraktiver Wohnlage von Lüneburg erwartet Sie diese neuwertige Immobilie.

Auf einem ca. 770 qm großen Grundstück wurde dieses Haus erst im Jahre 2010 fertiggestellt und kombiniert auf ca. 184 qm Wohnfläche familiengerechte Wohnkultur mit energetisch effizienter Konzeption.
Wohlfühlatmosphäre und die liebevollen Details kennzeichnen diese Immobilie.
Große Fenster versorgen die Räume mit viel Licht und schaffen in Verbindung mit den vielen hellen Elementen ein gemütliches Raumgefühl.

Herzstück des Hauses ist der große Wohnbereich mit viel Tageslicht. Hier ist genügend Platz für die ganze Familie! Vom großen Flur aus abgehend erreichen Sie außerdem ein modernes Gästebad mit bodengleicher Dusche, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und die Küche. Die moderne Einbauküche verfügt über eine hochwertige Ausstattung und ausreichend Raum für einen Essbereich. Als Besonderheit erreichen Sie von hier aus einen Abstellraum, ein Gäste WC sowie eine zusätzliche Wirtschaftsküche. Über den hier angrenzenden Flur gelangen Sie in die große Garage und über einen Nebeneingang auf die Terrasse.

Im Obergeschoss, welches ca. 2015 ausgebaut wurde, finden Sie das Badezimmer mit sorgsam ausgewählten dunklen Fliesen in Holzoptik. Eine große Badewanne sorgt hier für die nötige Entspannung. Ein Durchgangszimmer mit Bürobereich sowie zwei Kinderzimmer und ein Abstellraum in der Abseite stehen Ihnen auf dieser Ebene ebenfalls zur Verfügung.

Für Entspannung und Regeneration im Grünen sorgt der gepflegte Garten. Er bietet ausreichend Platz zum Toben für Ihre Kinder oder aber Potenzial für Ihre gärtnerische Entfaltung. Zwei Terrassen laden zum Verweilen ein und für Ihre Gartengeräte steht ein Schuppen zur Verfügung.
Die Garage mit Zugang zum Haus bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Auf der großen Auffahrt befinden sich zusätzliche Stellplätze im Freien.

Ausstattung

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:
Lichtdurchflutetes großzügiges Wohnzimmer
Küche mit moderner Einbauküche

Großer Flur / Eingangsbereich

Gästebad mit bodengleicher Dusche

Kinderzimmer

Kinderzimmer mit Zugang zur Terrasse

Schlafzimmer

Abstellraum

Wirtschaftsküche

Gäste WC

Heller Treppenaufgang

Bodenbelag: Fliesen

Obergeschoss:

Heller Flur

Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht

Bürobereich

Kinderzimmer

Kinderzimmer mit Raumtrenner

Abstellraum in der Abseite

Bodenbelag: Fliesen und Laminat

Außenanlagen:

2 Terrassen

Garage mit Zugang zum Haus

Vorgarten mit Zaunanlage

Gepflegte Grünanlage

Schuppen

Besondere Details:

Solaranlage

Hochwertige Ausstattung der Einbauküche

Elektrische Rolläden

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 Universitätsstadt. Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in einer beliebten Wohnsiedlung im Stadtteil Oedeme. Die verkehrsberuhigte Sackgassenlage bietet besonders Familien besondere Vorteile. Die Innenstadt ist mit den anliegenden Nahverkehrsmitteln oder fußläufig bequem zu erreichen. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten.

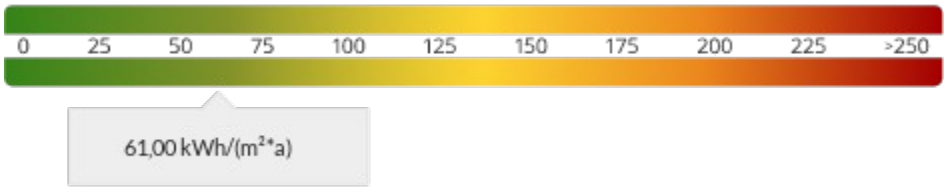
Sonstiges

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.

Energiebedarfsausweis



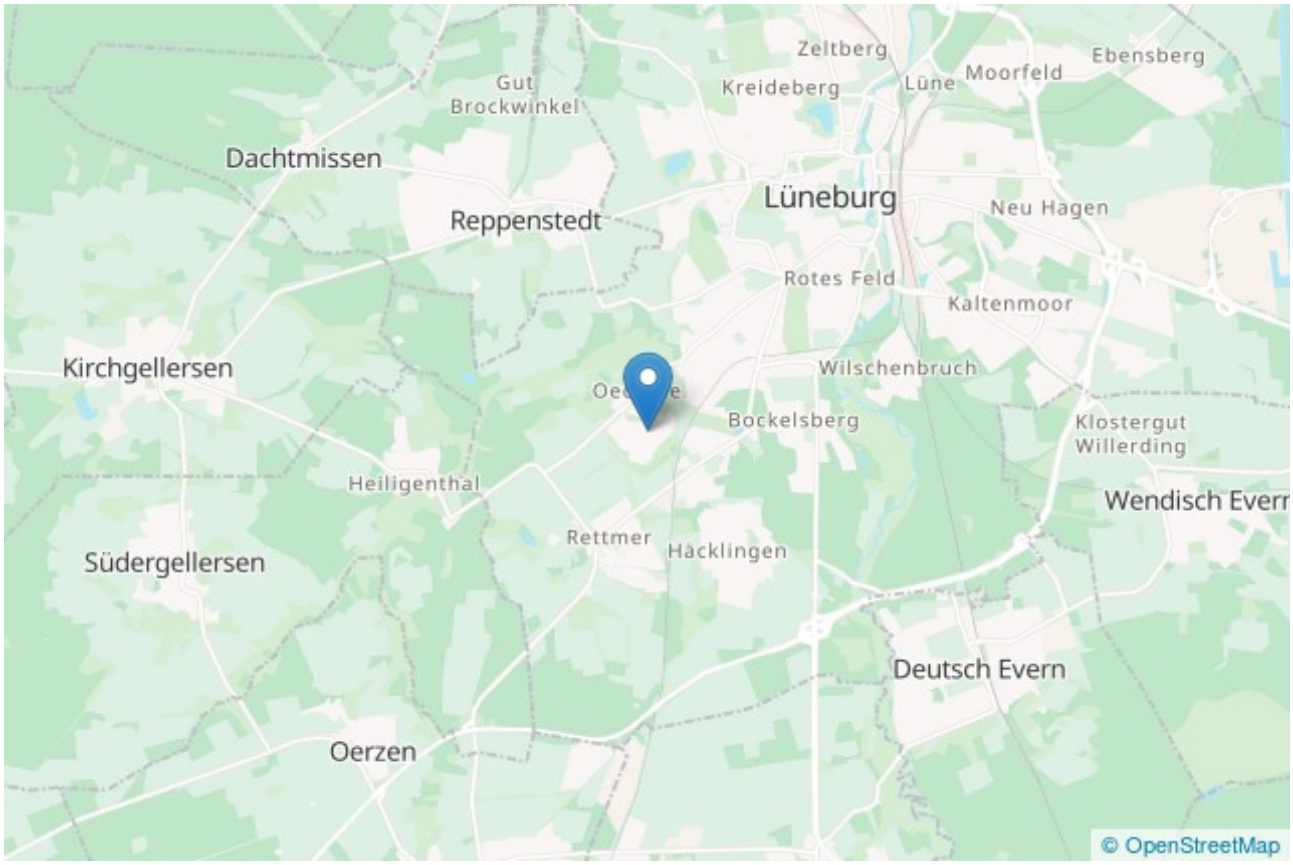
Endenergiebedarf	61 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas, Solar
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	18.05.2031

Ihr Ansprechpartner

Name	Jens Warning
Telefon	0162-4086746
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Außenansicht



Treten Sie ein

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Garage



Eigang Vorgarten



Straßenansicht



Impression

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Liebevoll angelegter Vorgarten



Eingangsbereich

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Flur



Gästebad

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

T 0 4131 855 001 0
E info@dybeck.de
I www.dybeck.de



Küche



Hochwertige Einbauküche

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

T 0 4131 855 001 0
E info@dybeck.de
I www.dybeck.de



Wohnzimmer



Viel Tageslicht !

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Schlafen



Kinderzimmer

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Kinderzimmer



Treppenaufgang

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Flur



Bad

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Entspannungsoase



Bürobereich

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Kinderzimmer



Kinderzimmer mit Raumtrenner



Großzügiges Raumgefühl



Gartenansicht

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Viel Platz zum Toben



Grünanlage

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Ihr neuer Sonnenplatz



Terrasse

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de



Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de