



Immobilienexposé
**Wohnen und Leben pur - Traumhafte
Architektur auf idyllischem Grundstück mit
Pool.**

Objekt-Nr.:
20082262



Haus zum Kauf

Wohnen und Leben pur - Traumhafte Architektur auf idyllischem Grundstück mit Pool.

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 172,30 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 1.466 m²
Grundstück (ca.)

 46,44 m²
Nutzfläche (ca.)

 2018
Baujahr

Preise & Kosten

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Preise | Kaufpreis | Preis auf Anfrage |
| Käuferprovision zzgl. USt. | 3,57% inkl. MwSt. | |

Die Immobilie

| | | |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Objekt-Nr | 20082262 | |
| Stellflächen | Anzahl Stellplätze | 2 |
| | Stellplatzpreis (Carport) | 0 € |
| | Carportplätze | 2 |
| Weitere Flächen | Wohnfläche (ca.) | 172,30 m ² |
| | Zimmer | 4 |
| | Nutzfläche (ca.) | 46,44 m ² |
| | Grundstück (ca.) | 1.466 m ² |
| Räume und Flure | Anzahl Etagen | 2 |
| | Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| | Anzahl Badezimmer | 3 |
| | Anzahl Terrassen | 1 |
| Weitere Informationen | verfügbar ab | R |

| | | |
|----------------------------|--------------|---------------------|
| Zustand und Bauart | Kategorie | Luxus |
| | Baujahr | 2018 |
| | Zustand | neuwertig |
| | Unterkellert | Nein |
| Ausstattungsdetails | Küche | Einbauküche, Offene |
| | Kabel/Sat-TV | ✓ |
| Sonstige | Heizungsart | Zentralheizung, |

Beschreibung

In idyllischer Wohnlage mit Blick auf die alte Mühle von Hittbergen erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die anspruchsvollen und naturverbundenen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die kuratierte Ausstattung dieses Objekts im modernen Design, gepaart mit nostalgischen und liebevoll ausgewählten Details fanden auf einem ca. 1.466 qm großen Grundstück 2018 ihr Zuhause. Die Lage des Hauses bietet Naturfreunden wie Stadtmenschen gleichermaßen viele Vorzüge. Großzügige Räume mit großen Fenstern und vielen besonderen architektonischen Elementen schaffen eine einzigartige Atmosphäre mit einem Mix aus stilvoller Moderne und einladender Gemütlichkeit.

Die Eigentümer verfolgten bei der Planung und beim Bau des Hauses die Zielsetzung modernste Architektur mit ganzheitlichem Wohlbefinden in Einklang zu bringen. "Holz"

wurde deshalb als tonangebendes Baumaterial verwendet, so dass Luftfeuchtigkeit und Temperaturschwankungen natürlich reguliert werden würden.

Die rund 172 qm Wohnfläche und ca. 46 qm Nutzfläche verteilen sich auf 2 Geschosse, 4 Zimmer, 3 Bäder und diverse Nebenräume, die das Leben in diesem Haus so angenehm machen. Die offene Küche mit Tresen und angrenzendem Essbereich ermöglichen gemeinsames Kochen und Essen. Durch die vielen Glaselemente im Wohnbereich ist die Verbindung zur Natur jederzeit vorhanden.

Atemberaubend ist der Moment des Betretens des offenen Wohnraums - die Größe und Höhe des Raums sowie die neben dem Kachelkamin architektonisch gestalteten stufenweise angeordneten großen Glaselemente lassen Sie inne halten und den Blick sowie das Raumklima aufnehmen - hier können Sie unbeschwert frei atmen.

Die behutsame Auswahl feinsten Materialien wie zum Beispiel Schiefer in der Diele und Holzdielen im Wohnbereich unterstreichen die Wertigkeit der Ausstattung.

Absolut traumhaft aber ist die zurückgesetzte Lage mit der langen Auffahrt, welche einen Blick von der Sandsteinterrasse über das komplette Grundstück und die Poolanlage ermöglicht.

Die Poolanlage ist beheizbar und lässt sich durch eine verschiebbare Überdachung verschließen. Ein angrenzendes Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das passend zum Haus konzipierte Carport mit zusätzlichem Geräteschuppen bietet Komfort für Ihre Fahrzeuge und Abstellmöglichkeiten.

Der gärtnerisch angelegte Garten wurde liebevoll gestaltet und beherbergt neben vielen Blühpflanzen auch alten Baumbestand. In den Beeten integrierte Beleuchtung, eine

Bewässerungsanlage und ein Rasenmäherroboter sind besondere Merkmale der Grünanlage.

Ausstattung

Erdgeschoss:

Diele

Gästebad mit bodengleicher Dusche

Wohnbereich mit offenem Luftraum und Kachelkamin

Offene Küche mit Tresen

Essbereich mit Zugang zur Terrasse

Büro / Gästezimmer mit Terrassenzugang

Hauswirtschaftsraum

Heizungsraum

Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen, Schiefer

Obergeschoss:

Offene Galerie

Flur

Zwei Schlafzimmer

Bad en Suite mit bodengleicher Dusche

Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne und Zugang zum Schlafrum

Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen

Außenanlagen:

Großzügige Sonnenterrasse (Sandstein) mit per Funk steuerbarer Markise
Bewässerungsanlage
Rasenmäroboter
Doppelcarport
Geräteschuppen (ca. 13 qm)
Beheizbare Poolanlage mit Überdachung und Gartenhaus
Liebevoll gestaltete Grünanlage mit raffinierten Details
Zaun mit Toranlage

Technische Details:

Bauweise: CLT-Massivholzwände (Cross Laminated Timber - Kreuz verleimtes Holz) von aussen mit dicken Lärchebohlen verschalt
Gasheizung mit Brennwerttechnik und Solarunterstützung
Beschattung für die großen Fensterelemente (Funksteuerung)
Fußbodenheizung

Lage

Hittbergen liegt westlich des Naturparks Elbufer-Drawehn und gehört der Samtgemeinde Scharnebeck an. Hinter dem Grundstück der Immobilie ist ein Wahrzeichen Hittbergens sichtbar. Die 1961 stillgelegte Windmühle, ein Galerieholländer. Flügelkreuz, Kappe und Windrose sind noch erhalten. Die Mühle dient heute als Wohnmühle. 1998/99 wurden an Mühlenkappe, Windrosen und Flügelwerk umfassende Restaurierungsarbeiten durchgeführt.

Die nahegelegene Elbe bietet gerade Naturfreunden unzählige Möglichkeiten. Am besten lässt sich die Gegend bei einem ausgedehnten Spaziergang oder einer Fahrradtour erkunden. Ein guter Zwischenstopp ist hierbei das nahegelegene alte Scheunencafé.

Durch die gute Anbindung erreichen Sie die alte Salzstadt Lüneburg mit dem Auto in ca. 25 min und die Metropole Hamburg in ca. 45 min.

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.

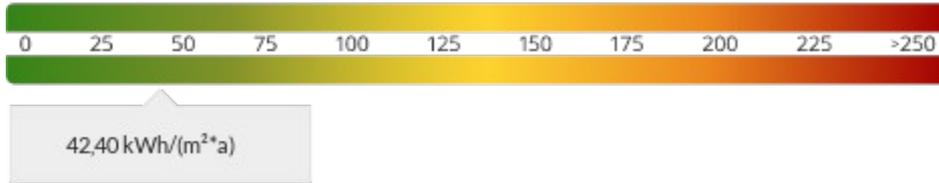
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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



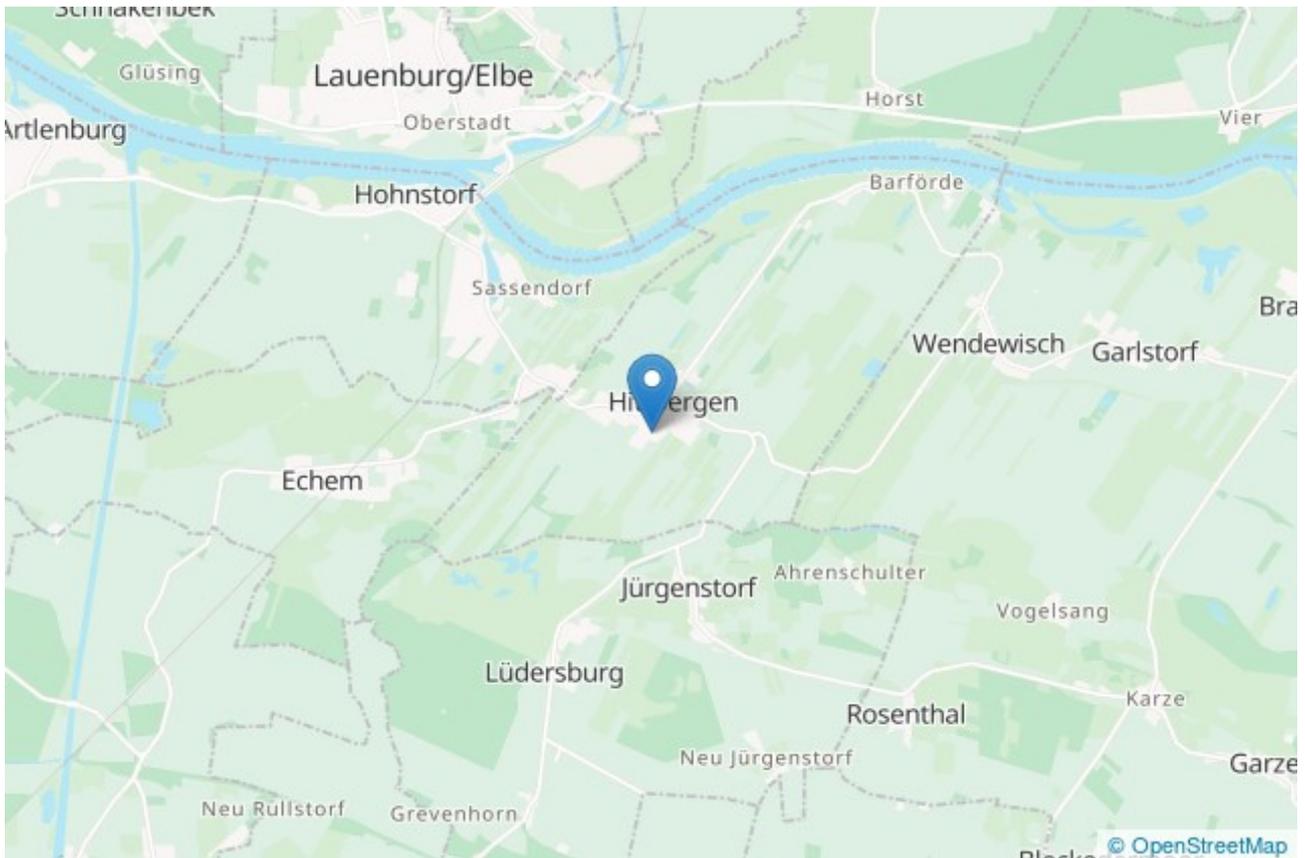
| | |
|--|-------------------------------|
| Endenergiebedarf | 42,40 kWh/(m ² *a) |
| Energieverbrauch inkl. Warmwasser | ✓ |
| Befeuerungsart | Gas, Solar |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieeffizienzklasse | A |
| Gültig bis | 27.09.2028 |

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

21522 Hittbergen - Landkreis Lüneburg





Architektur, die begeistert



Eindrucksvolle Einfahrt



Doppelcarport



Frontansicht



Treten Sie ein



Diele



Gästebad



Arbeitszimmer



Wohnzimmer



Viel Tageslicht



Offene Raumgestaltung



Blickwinkel



Küche



Lichtdurchflutete Räume



Hochwertige Ausstattung



Luftraum



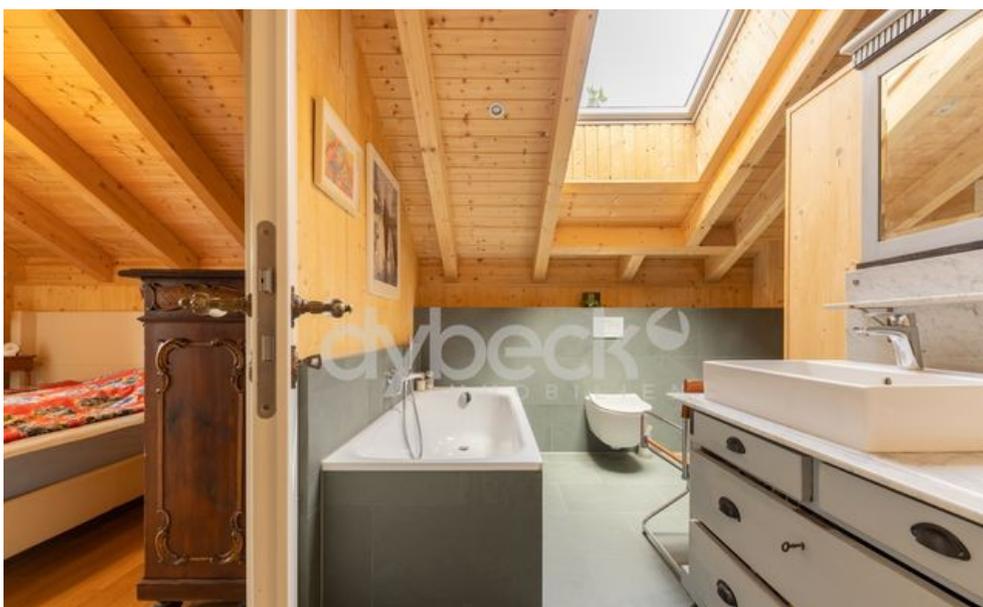
Empore



Galerie



Bad



Stilvolle Gestaltung



Schlafen



Schlafen



Bad en Suite



Auffahrt



Außenansicht



Traumhafte Grünanlage



Impression



Ihr neuer Lieblingsplatz



Terrasse



Gartenansicht



Impression



Blickwinkel



Impression



Poolanlage



Poolansicht



Außendusche



Architektonische Details



Außenansicht

