



Immobilienexposé
**Modernisiertes und liebevoll gestaltetes
Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Blick
über Felder.**

Objekt-Nr.:
20082447



Haus zum Kauf

Modernisiertes und liebevoll gestaltetes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Blick über Felder.

Kaufpreis
Preis auf Anfrage

 229 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 1.200 m²
Grundstück (ca.)

 1936
Baujahr

 4
Schlafzimmer

Preise & Kosten

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

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082447	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	229 m ²
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	1.200 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1936
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In Elbnähe erwartet Sie dieses charmante Domizil mit reizvoller Ausstattung und liebevoll angelegter Grünanlage.

Das attraktive und gepflegte Einfamilienhaus wurde 1936 in massiver Bauweise auf einem ca. 1.200 qm großen Grundstück errichtet und 1965 durch einen Anbau erweitert. Es bietet auf ca. 229 qm Wohnfläche viel Potenzial und Platz für die ganze Familie.

Große helle Räume, hohe Decken und ein Gespür für Gestaltung kennzeichnen diese besondere Immobilie.

Seit 1998 bis in die Gegenwart erfolgten umfassende Sanierungs - und Modernisierungsmaßnahmen - u.a. Erneuerung des Dachstuhls und der Dacheindeckung inkl. Dachdämmung, Austausch der Fenster, komplette Hausdämmung sowie Überarbeitung der Elektrik in allen Räumen. Beheizt wird die Immobilie mit einer Gasheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Solarenergie.

Das Raumkonzept bietet Ihnen im Erdgeschoss ein großzügiges Entrée.

Die Küche mit moderner Einbauküche sowie hochwertigen Geräten und Zugang zur Terrasse bietet Komfort. Highlight des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse sowie der zusätzliche Wohnbereich mit offenem Kamin und traumhafter Fensterfront, in dem aktuell eine Bibliothek und ein Arbeitsbereich platziert sind.

Von hier genießen Sie einen herrlichen Weitblick über Felder und Pferdeweiden.

Das Raumangebot wird im Erdgeschoss durch ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Einbauschränken abgerundet (Einbau 2009).

Als Bodenbeläge finden Sie u.a. hochwertige Solnhofener Polygonalplatten sowie Parkett in Dielenoptik in der Bibliothek.

Über eine schöne Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss.

Hier finden Sie zwei große Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, das über Dusche und Wanne verfügt.

Ein weiteres kleines Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie Zugang zum Dachbereich, auf dem eine große Dachterrasse entstehen kann.

Der vorhandene Teilkeller verfügt über einen Flur mit Abstellfläche, einen Heizungs- und Wirtschaftsraum und einen weiteren Kellerraum zur vielfältigen Nutzung.

Die einladende Atmosphäre des Hauses mit viel Tageslicht sowie der Blick von Ihrer Terrasse in den traumhaften Garten, werden Sie begeistern.

Eine massive Doppelgarage steht für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Das Anwesen wird ohne Kaufpreis angeboten. Die Eigentümer freuen sich bei Interesse über Ihr individuelles Kaufangebot.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie inspirieren. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Erdgeschoss:

Diele mit Treppenaufgang

Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche und Einbauschränken

Küche mit modernen Geräten der Marke Siemens und Induktionskochfeld

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Bibliothek und Arbeitsbereich

Abstellraum

Bodenbeläge: Solnhofener Polygonalplatten (Naturstein), Fliesen und Parkett in Dielenoptik

Obergeschoss:

Galerie

Zwei Kinderzimmer (davon ein Durchgangszimmer)

Schlafzimmer mit Bad en Suite (Wanne und Dusche)

Zimmer mit Zugang zum Dach

Möglichkeit des Baus einer Dachterrasse

Bodenbeläge: Fliese, Holzdielen

Keller:

Flur

Heizungs- und Wirtschaftsraum

Ein weiterer Kellerraum

Außenanlagen:

Großzügige und teilweise überdachte Sonnenterrasse

Massive Doppelgarage

Pflegeleicht angelegte Grünanlage

Zaunanlage

Modernisierungen:

Wärmeverbundsystem (ca. 2007)

Dacherneuerung und Dachdämmung (ca. 2007)

Einbauküche (ca. 2007)

Einbau eines zweiten Badezimmers mit bodengleicher Dusche und Einbauschränken (2009)

Maßgefertigte Einbauschränke und Holzvertäfelungen in zwei Schlafräumen (2010)

Gasheizung (1991) mit Solarunterstützung für Warmwasseraufbereitung

Komplett-Renovierung inkl. Fassadenanstrich (2020)

Lage

Diese attraktive Immobilie liegt nur 2,5 Kilometer von der Lauenburger Altstadt entfernt. In unmittelbarer Nähe finden Sie ein Fitnessstudio sowie einen Reitstall.

Die Kleinstadt Lauenburg ist die südlichste Stadt Schleswig-Holsteins und liegt direkt an der

Elbe. Sowohl Schulen, Lebensmittelläden, Ärzte als auch weitere Belange des täglichen Bedarfs sind sehr gut zu erreichen. Alle Bereiche der Stadt zeichnen sich durch hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen, Sport- und Freizeitangebote für "Jung und Alt" sowie Einkaufsmöglichkeiten mit breiten Angebotspaletten stehen zur Verfügung. Lauenburg präsentiert sich darüber hinaus als kulturell interessant, u.a. durch die historischen Gebäude, den Lauenburger Rufer oder verschiedene touristische Angebote, wie den Kaiser-Wilhelm Dampfer. Die Metropolregion Hamburg ist bequem über das angeschlossene Bahn- und Busnetz oder über die A24 und die A25 in ca. 40 Minuten zu erreichen. Die Hansestadt Lüneburg ist nur ca. 20 Autominuten entfernt.

Sonstiges

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

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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.

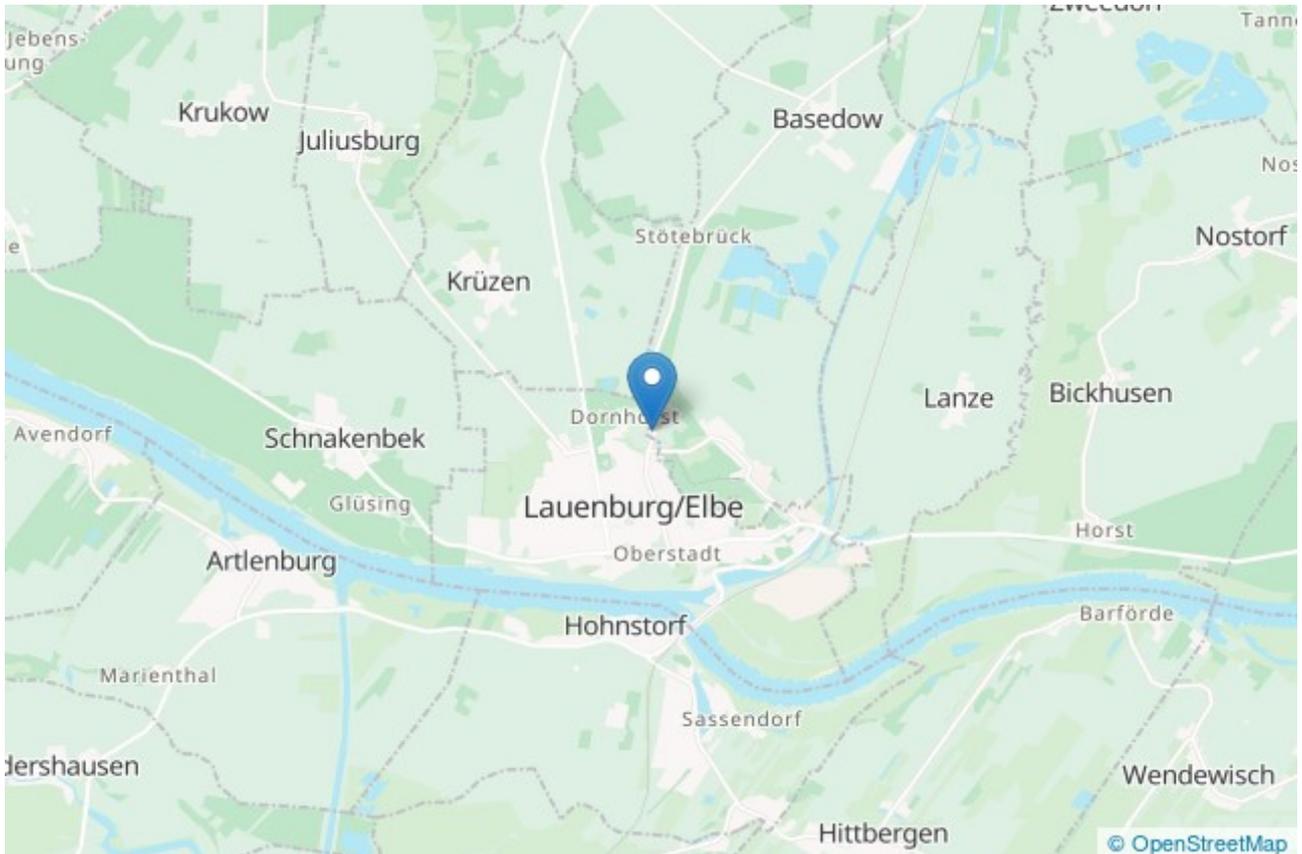
Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Ihr Ansprechpartner

Name	Simon Witkowski
Telefon	+49 (0) 177 5768095
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	Simon.witkowski@dybeck.de

Lage und Umgebung

21418 Lauenburg





Gartenansicht



Außenansicht



Eingang



Eingangsbereich



Großzügige Küche



Küche



Badezimmer



Duschbad Erdgeschoss



Wohnimpression



Beste Aussichten



Bibliothek mit Kamin



Viel Raum



Wohnimpression



Platz zum Verweilen



Schlafzimmer



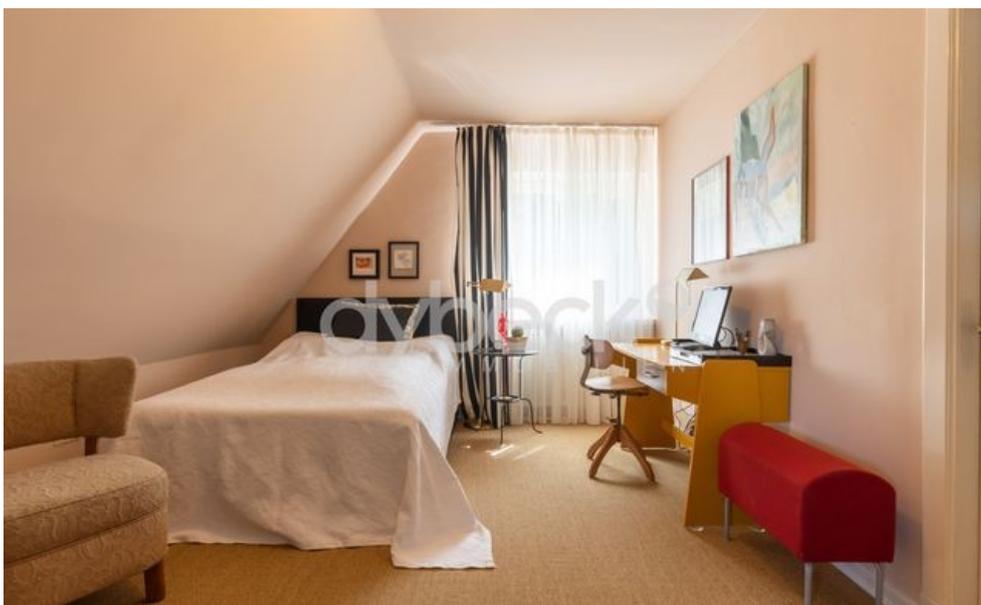
Bad en Suite



Zimmer



Galerie



Zimmer



Zimmer



Weitblick



Mögliche Dachterrasse



Süd-Terrasse



Blick in den Garten



Auffahrt



Impression

