



Immobilienexposé  
**Exklusives Baugrundstück in idyllischer Lage.**

Objekt-Nr.:  
20082466



## Grundstück zum Kauf

Exklusives Baugrundstück in idyllischer Lage.

**Kaufpreis**  
250.000 €

 1.002 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	250.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	6,25% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082466	
<b>Weitere Flächen</b>	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,2
	Grundstück (ca.)	1.002 m <sup>2</sup>
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Erschließung	voll erschlossen

## Beschreibung

Das hier angebotene Grundstück befindet sich inmitten einer beliebten Wohnsiedlung in Kolkhagen. Neben der gut angebundenen Lage überzeugt das Grundstück durch Nähe zur Natur.

Umgeben von liebevoll gestalteten Einfamilienhäusern, Fachwerkbauten und Bungalows lädt diese Gegend einfach zum Wohlfühlen ein. Die dörfliche Romantik der angrenzenden Hofbauten erzeugt einen unverwechselbaren Charme.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Barnstedt OT Kolkhagen sieht die Bebauung als

Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Verblender in rötlichen bis rotbraunen Farbton sowie Holzfachwerk vor.

Glänzende oder glasierte Oberflächen sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile und Giebdreiecke sind auch Holzverkleidungen in den Farbtönen Grau, Rotbraun, Grün und Natur zulässig.

Die Dächer von Gebäuden über 36 qm sind als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Hauptneigungen zwischen 30° und 50° herzustellen. Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.

Alle weiteren Details und Vorgaben zur Bebauung finden Sie in der anliegenden Gestaltungssatzung.

Das ca. 1002 qm große Grundstück ist voll erschlossen.

Nach Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt die GFZ im Bereich von 0,2 - 0,4 und muss im Rahmen einer Bauvoranfrage endgültig erfragt werden.

## Lage

Kolkhagen ist ein Ortsteil von Barnstedt in der Samtgemeinde Ilmenau, ca. 10km südlich von Lüneburg gelegen. Der Ort selbst verfügt über ca. 300 Einwohner und zeichnet sich durch seine schöne Landschaft aus, die aus Naturschutzgebieten mit Bächen, Auen, Wiesen und Wäldern besteht. Das Grundstück selbst liegt in einem gewachsenen Wohngebiet zwischen Bestandsbauten im unteren und Neubauten im oberen Siedlungsbereich.

Die nächstgelegene Infrastruktur mit Supermärkten, Kindergärten, Schulen und Ärzten finden Sie im nur 3 km entfernten Melbeck.

In Kolkhagen selbst empfängt Sie eine junge und freundliche Nachbarschaft. Man wohnt ruhig und angenehm, ohne aber auf eine schnelle Anbindung nach Lüneburg oder Hamburg verzichten zu müssen, welche Sie in 10 bzw. 45 Minuten mit dem Auto erreichen.

## Sonstiges

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

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern 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.

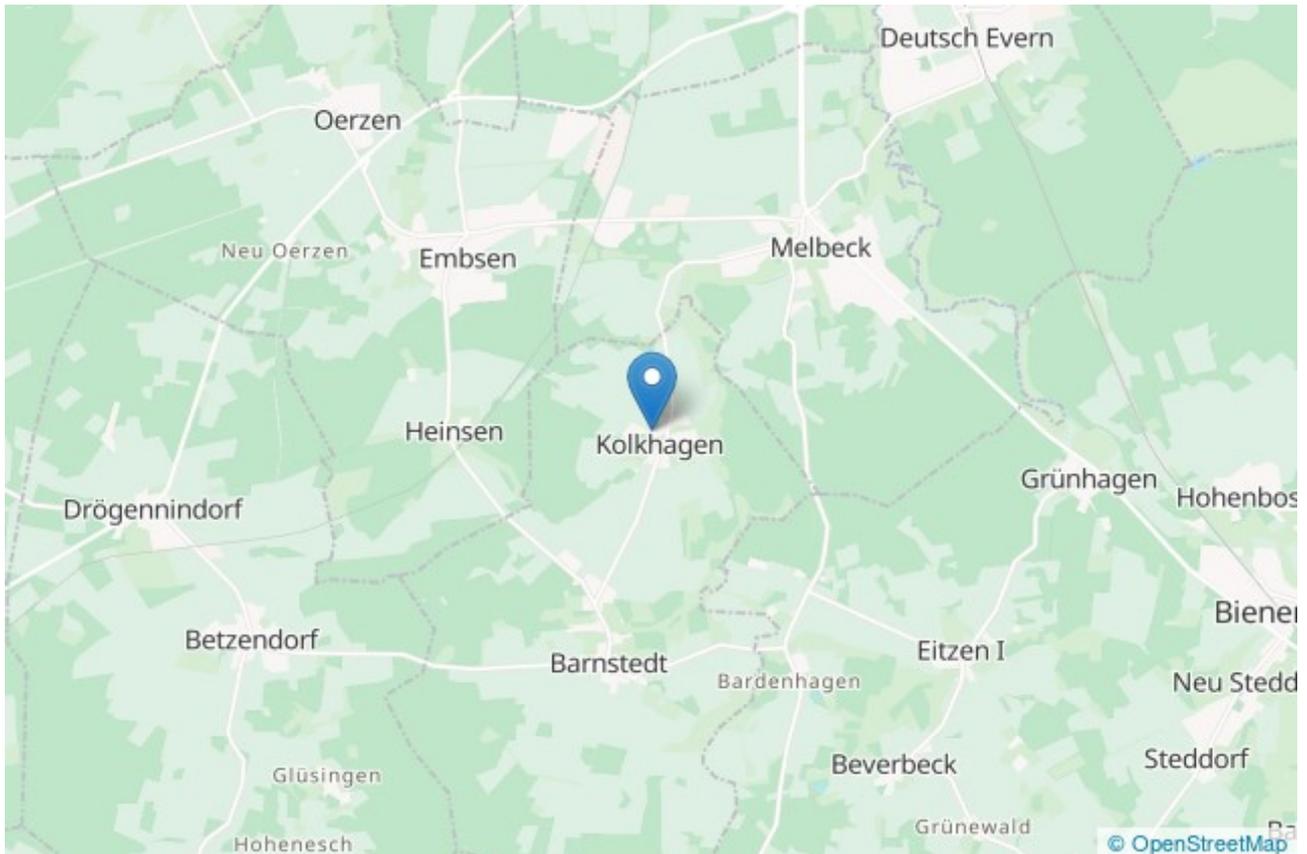
Rufen Sie uns an, vereinbaren einen Termin mit uns oder senden uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Barbara Dybeck
<b>Telefon</b>	04131 855 001 0
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.dybeck.de">https://www.dybeck.de</a>

## Lage und Umgebung

21406 Barnstedt / Kolkhagen - Landkreis Lüneburg





Viel Platz für Ihre Träume



Ruhige Lage



Natur Pur



Entspannen im Grünen



Impression



Ländliche Idylle



Alter Baumbestand



Hier können Sie sich wohlfühlen



Perfekt für Familien

