



Immobilienexposé
**Gemütliches Mittelreihenhaus in gefragter
Lage.**

Objekt-Nr.:
20082485



Haus zum Kauf

Gemütliches Mittelreihenhaus in gefragter Lage.

Kaufpreis
285.000 €

 108 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 225 m²
Grundstück (ca.)

 1961
Baujahr

 4
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	285.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082485	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	108 m ²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	225 m ²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	Nach Absprache

Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1961
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Dieses charmante Reihemittelhaus wurde ca. 1961 erbaut und bietet auf ca. 108 qm Wohnfläche Platz zum Leben und Arbeiten.

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den Flur mit Zugang zum Gäste-WC in den hellen Wohn- und Essbereich mit offener, neuwertiger Küche, von dem aus Sie auch die Sonnenterrasse und den gemütlichen Garten erreichen. Im Wohnbereich spendet Ihnen ein Kaminofen Wärme und Gemütlichkeit in der kalten Jahreszeit.

Ein zentral gelegenes Treppenhaus mit schöner Holzterasse verbindet das Erdgeschoss mit den weiteren Stockwerken.

Im 1. Obergeschoss finden Sie drei gemütliche Schlafzimmer (eines davon mit Loggia), ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie einen Abstellraum.

Besonderen Komfort bieten die elektrischen Außenjalousie an fast jedem Fenster.

Im ausgebauten Dachgeschoss bietet dieses charmante Reihenhauses derzeit ein helles, großzügiges Schlafzimmer.

Vom Dachgeschoss aus haben Sie darüber hinaus Zugang zum Spitzboden des Hauses, der als Abstellfläche zur Verfügung steht.

Der Keller bietet drei Lagerräume sowie eine Waschküche, welche einen Zugang zum Garten ermöglicht.

Der sonnige Garten lädt zum Entspannen, Grillen und Kaffee trinken ein.

Zwei Markisen bieten sowohl auf der großzügigen Terrasse als auch auf der Loggia immer ein schattiges Plätzchen.

Zwei hintereinander liegende Frestellplätze runden das Angebot dieser Immobilie ab.

Die Eigentumsverhältnisse sind über eine Teilungserklärung geregelt.

Ausstattung

Das hier angebotene Reihenmittelhaus ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Küche mit moderner Einbauküche

Flur mit Treppenaufgang und Kellerzugang

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer (eines mit Loggia)

Modernes Bad mit Dusche und Tageslicht

Abstellraum

Dachgeschoss:

Großzügiges Schlafzimmer

Keller:

3 Lagerräume

Waschküche mit Zugang zum Garten

Technische Ausstattung:

Elektrische Außenjalousien an fast allen Fenstern

Gasheizung von 2015

Außenanlage:

Terrasse und Loggia mit Markise

Vorgarten

Pflegeleichte Grünanlage

Erfolgte Modernisierungen:

Stromleitung im kompletten Haus erneuert

Gas-Heizung erneuert in 2015

Badezimmer modernisiert in 2015

Küche erneuert in 2015

Lage

Das hier angebotene Reihenmittelhaus liegt nur 1,5 Kilometer vom Lüneburger Stadtzentrum entfernt im beliebten Stadtteil Moorfeld. Kindergärten und Schulen finden sich in unmittelbarer Nähe. Ein modernes Einkaufszentrum zur Deckung des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß oder in kurzer Fahrradentfernung zu erreichen. Durch eine

schnelle Anbindung an die A 39 und die Nähe zum Lüneburger Bahnhof erreicht man in ca. 30 Minuten Hamburg. Durch Einbindung in den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) ist der öffentliche Personennahverkehr optimiert.

Sonstiges

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

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

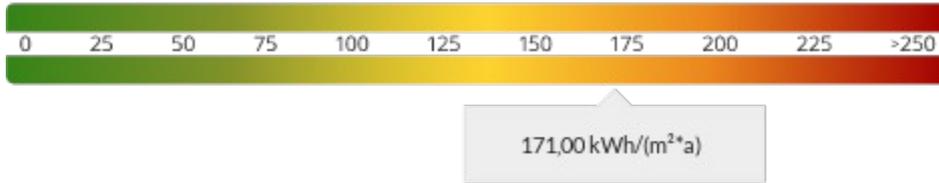
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine 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 Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Energiebedarfsausweis



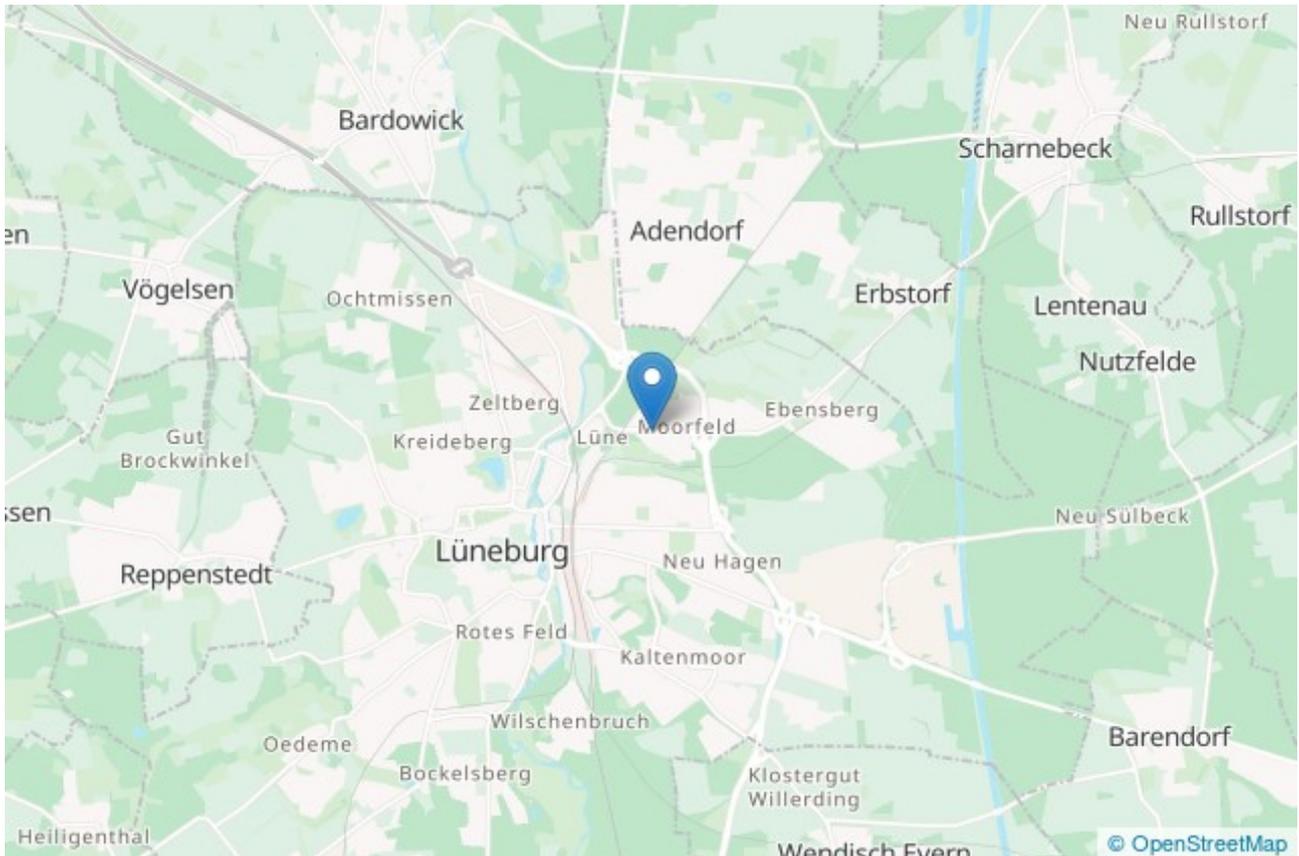
Endenergiebedarf	171 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	06.09.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Katharina Preuß
Telefon	04131 8550010
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	backoffice@dybeck.de

Lage und Umgebung

21337 Lüneburg





Herzlich Willkommen



Außenansicht



Ansicht Rückseite



Moderne Einbauküche



Essbereich



Wohnzimmer mit Kaminofen



Holztreppe



Schlafzimmer mit Loggia



Badezimmer mit Dusche



Doppelwaschbecken



Schlafzimmer Dachgeschoss



Impression

