



Immobilienexposé  
**Wohnen und Leben pur - mit Schwimmteich,  
Sauna, Luxusküche - energieeffizient durch  
Wärmepumpe.**

Objekt-Nr.:  
20082505



## Haus zum Kauf

Wohnen und Leben pur - mit Schwimmteich, Sauna, Luxusküche - energieeffizient durch Wärmepumpe.

**Kaufpreis**  
895.000 €

 204,34 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 6  
Zimmer

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

 2017  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	895.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082505	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	2
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	204,34 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	1.159 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Luxus
	Baujahr	2017
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche, Offene
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fußbodenheizung

## Beschreibung

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Barnstedt in Kolkhagen erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die anspruchsvollen Menschen in jeder Hinsicht gerecht wird. Die stilvoll ausgewählte Ausstattung dieses Objekts im modernen und gleichermaßen zeitlosen Design, gepaart mit vielen technischen Raffinessen fanden auf einem ca. 1.159 qm großen Grundstück 2017 ihr Zuhause.

Die Immobilie wurde nach höchsten energetischen Standards erbaut, u.a. sorgt die Sole Wärmepumpe verbunden mit der modernen Flächenheizung für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung und bei Bedarf auch Kühlung der Immobilie.

Die Lage des Hauses bietet Naturfreunden wie Stadtmenschen gleichermaßen viele Vorzüge. Großzügige Räume mit überwiegend bodentiefen Fenstern in Verbindung mit hochwertigen Materialien kreieren ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Die rund 204 qm Wohn- und Nutzfläche verteilen sich auf 2 Geschosse, 6 Zimmer und 2 Bäder.

Das Raumkonzept bietet umfassenden Wohnkomfort auf einer Ebene und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Highlight dieser attraktiven Immobilie ist u.a. die voll ausgestattete offen gestaltete Einbauküche mit Tresen, die mit den ausgewählten hochwertigen Geräten wie z.B. Induktionskochfeld, Dampfgarer, Wärmeschubladen, integriertem Kaffeefullautomat alle Sinne des Hobbykochs berührt.

Absolut traumhaft ist zudem der Blick aus dem Wohnbereich auf den von der Straße nicht einsehbaren Garten. Die architektonisch anspruchsvolle Gartengestaltung mit vielen Steinelementen und Beleuchtung, der Schwimmteich sowie die großzügige Terrasse mit Überdachung werden Sie veranlassen, viel Zeit im Freien zu genießen.

Lassen Sie sich von der exklusiven Ausstattung dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

Flur

Garderobe

Gästebad mit Dusche

Offene Küche mit Tresen und Zugang zur Terrasse

Essbereich

Großzügiger Wohnbereich

Schlafzimmer

Büro

Gäste- / Kinderzimmer

HWR

Ankleidezimmer

Badezimmer mit designorientierter Ausstattung und großer bodengleicher Dusche

Bodenbeläge: Fliesen und Designbelag

Dachgeschoss:

Flur

Kinderzimmer

Abstellraum

Großzügiger Stauraum im nicht ausgebauten Dachraum (Ausbaureserve)

Bodenbeläge: Designbelag

Außenanlagen:

Großzügige Sonnenterrasse mit Überdachung

Automatische Bewässerung

Doppelcarport

Anspruchsvoll angelegte Gartenanlage

Schwimmteich

Sauna mit Vorraum

## Technische Details:

Sole Wärmepumpe Marke: Thermia  
Zentralstaubsaugeranlage  
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Glasfaseranschluss  
Flächen- und Fußbodenheizung (auch Kühlung möglich)  
Diverse Smart Home & App Steuerungen  
Außenbewässerung Marke: Rainbird  
Lichtsteuerung  
Außenjalousien  
11 KW Wallbox  
Filteranlage für Trinkwasser  
Wasserreinigendes WC  
Schwimmteich mit Filteranlage

## 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 Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung abseits der Hauptverkehrsstraße.

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.

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



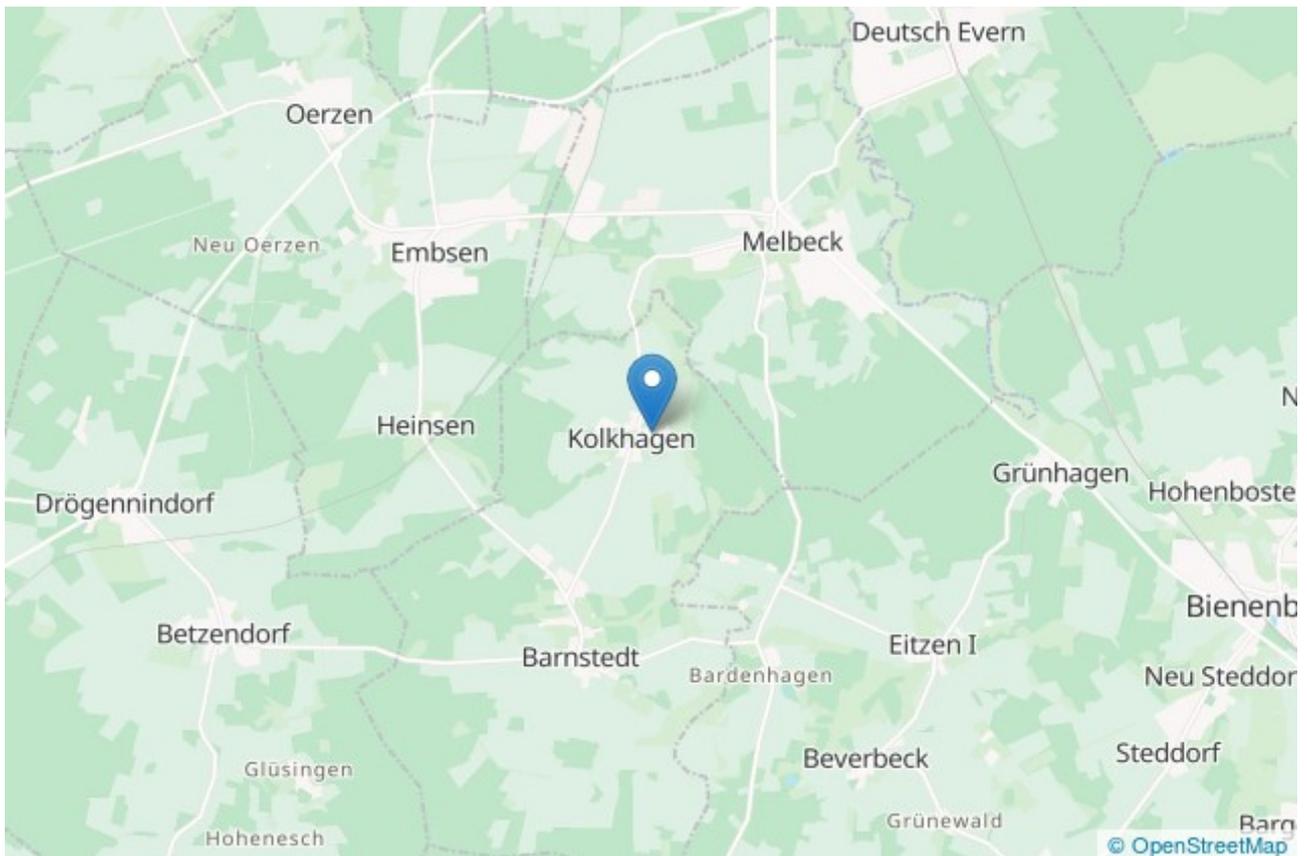
<b>Endenergiebedarf</b>	22,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Erdwärme mit Wärmepumpe
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	ERDWAERME
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Gültig bis</b>	12.11.2026

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

21406 Kolkhagen - Landkreis Lüneburg





Essbereich



Imposante Gartenanlage



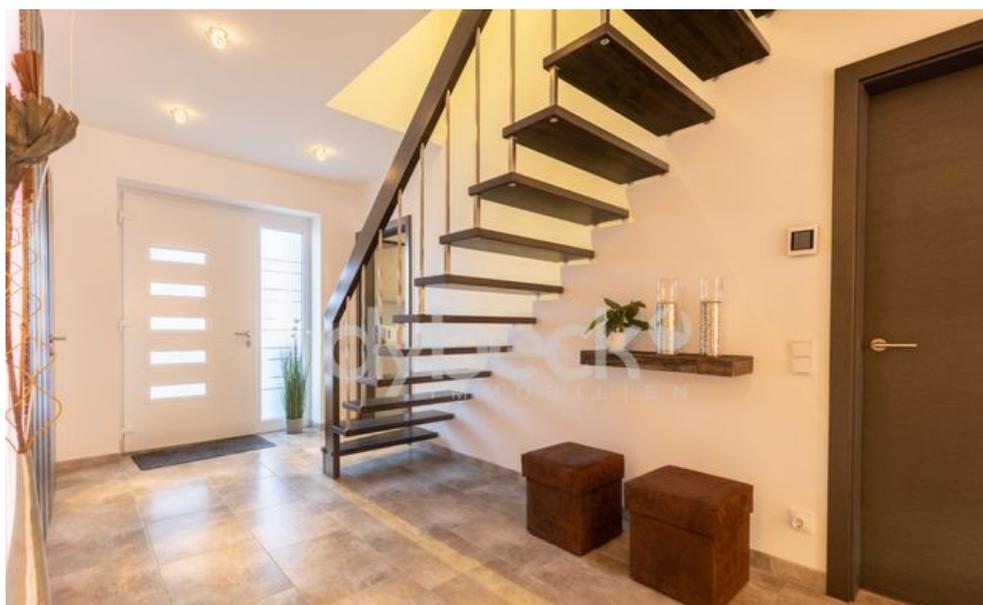
Abendstimmung



Straßenansicht



Treten Sie ein!



Entrée



Flur



Offene Raumaufteilung



Großzügigkeit



Wohnbereich



Viel Tageslicht



Küche



Exklusive Ausstattung



Hauswirtschaftsraum



Gästebad



Arbeiten



Schlafen



Masterbad



Stilvolle Gestaltung



Schlafen



Kinderzimmer OG



Abstellraum OG



Blick von oben



Ansicht Terrasse



Sonnenterrasse



Impression



Ihr Grundstück?



Doppelcarport



Seiteneingang



Sauna



Ihr neues Zuhause?





Wohnen an Ihrem Schwimmteich

