



Immobilienexposé  
**Schöner Bungalow auf traumhaftem  
Grundstück.**

Objekt-Nr.:  
20082543



## Haus zum Kauf

Schöner Bungalow auf traumhaftem Grundstück.

**Kaufpreis**  
299.000 €

 106 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

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

 1985  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	299.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	2,98% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082543

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	106 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	1.187 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab Nach Absprache

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1985
	Zustand	teil/
	Unterkellert	Nein

<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

In einer ruhigen Wohngegend erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus am Rande des Landschaftsschutzgebiets.

Auf einem 1.187 qm großen Grundstück wurde das Haus 1985 in Holzrahmenbauweise – teilverklindert - errichtet.

Es bietet Ihnen auf 106 qm Wohnfläche viel Platz und Potenzial für Ihre Bedürfnisse.

Die einladende Atmosphäre mit viel Tageslicht sowie der Blick von Ihrer großen Sonnenterrasse auf den pflegeleicht angelegten Garten werden Sie begeistern.

Gemütlichkeit und der Fokus auf eine funktionale Gestaltung kennzeichnen diese Immobilie.

Mittelpunkt des Hauses ist der sonnige Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Hier genießen Sie einen wunderbaren Sonnenplatz, welcher viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden bietet.

Die Küche mit Einbauküche, ein Duschbad, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Schlafzimmer, zwei schöne Kinderzimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum komplettieren das Raumangebot in diesem Bungalow.

Zusätzliche Abstellfläche finden Sie auf dem Dachboden.

Der großzügige Garten mit Gartenteich wurde gut durchdacht angelegt. Im externen Kellerraum im Garten finden Sie ausreichend Platz für Ihre Wein- oder Marmeladensammlung.

Eine Garage mit separatem Abstellraum bietet Ihnen eine Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von der guten Bausubstanz und dem großen Potential dieser schön gelegenen Immobilie begeistern.

Besondere Anmerkung:

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Eigentümer einen deutlich niedrigeren Energieverbrauchswert erreichen werden, da das Haus zuletzt von einer älteren Dame im Rollstuhl bewohnt wurde, die es aufgrund ihrer eingeschränkten Beweglichkeit in den Räumlichkeiten sehr warm haben musste (Raumtemperatur immer 25-26 Grad).

## Ausstattung

Highlights dieser Immobilie:

Traumhafte Lage in einem ruhigen Wohngebiet am Landschaftsschutzgebiet

Barrierefrei im Haus

Großzügiges Grundstück mit schönem Garten

Viel Helligkeit

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Küche mit Einbauküche

Großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang

Schlafzimmer

2 Kinderzimmer

Badezimmer mit Badewanne

Badezimmer mit Dusche

Bodenbelag: Fliesen, Teppich

Technische Ausstattung:

Schornstein für Kamin oder Ofen

Glasfaseranschluss

Außenanlage:

Pflegeleicht angelegte Grünanlage

Großzügige Sonnenterrasse

Gartenteich

Garage mit angrenzendem Lagerraum

Externer Kellerraum im Garten

## Lage

Die idyllische Gemeinde Melbeck liegt etwa fünf Kilometer südlich von der Hansestadt Lüneburg entfernt und vereint ruhiges Dorfleben mit dem aktiven Stadtleben. Der Ort ist umgeben von viel Grün und besticht durch die gute Verkehrsanbindung und zentrale Lage. In ca. 45 Autominuten ist selbst die Hamburger Innenstadt schnell erreicht. Das Haus liegt in idyllischer Umgebung in einem charmanten Wohngebiet mit freundlicher Nachbarschaft. Melbeck verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule und das private Gymnasium

Lüneburger Heide. Auch befinden sich mehrere Sportvereine am Standort, die für gemeinsame Freizeitaktivitäten sorgen und einen besonderen Reiz für junge Familien ausmachen. Abgerundet wird die Vielfalt an Freizeitaktivitäten durch naturnahe Erlebnisse an der Ilmenau, die besonders Angler und Kanuten anzieht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken sind ebenfalls vorhanden und unterstreichen die gute Infrastruktur. Rundum ist Melbeck ein beliebter Wohnort für Jung und Alt.

## 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.

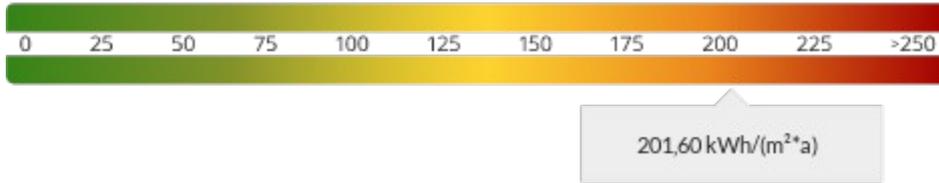
Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

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.

## Energieverbrauchsausweis



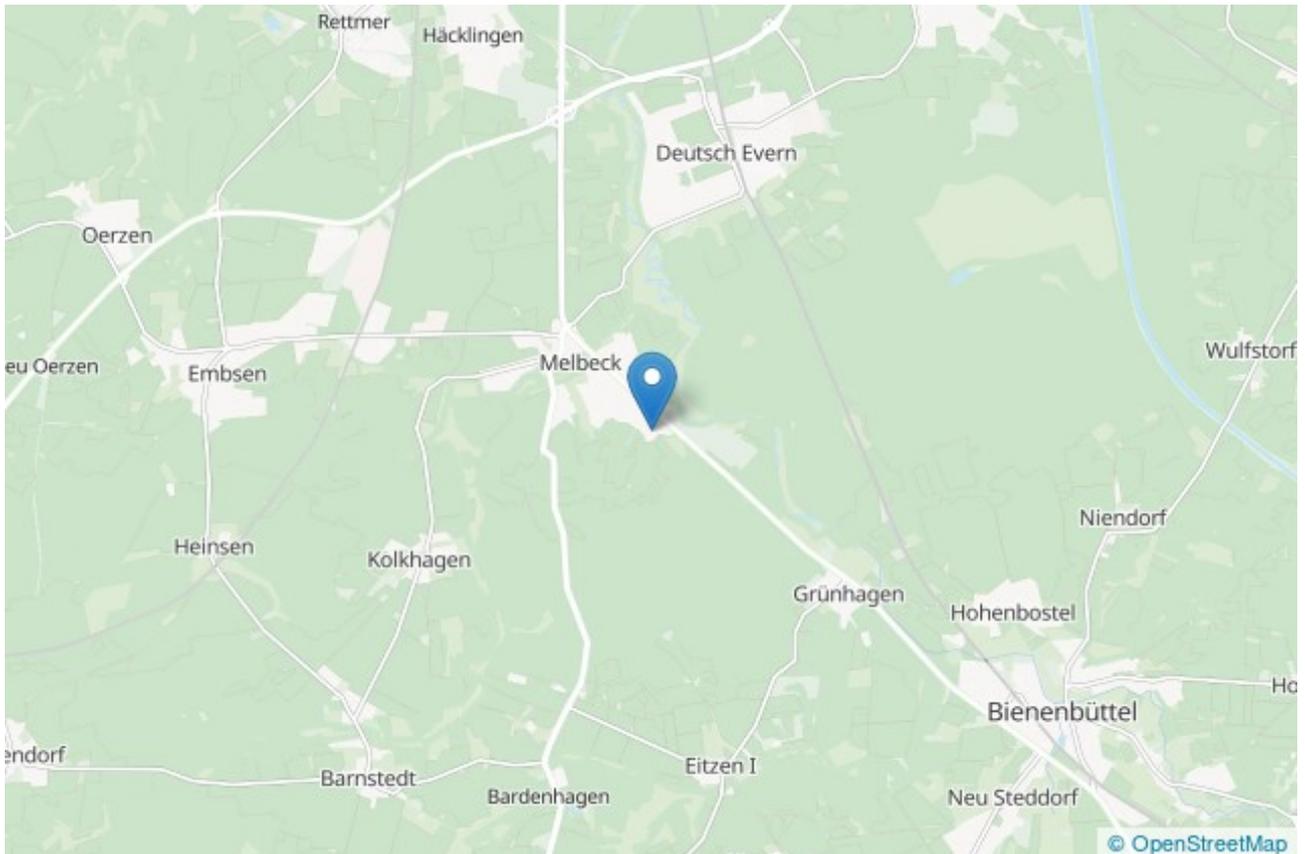
<b>Endenergieverbrauch</b>	201,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G
<b>Gültig bis</b>	29.08.2032

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Katharina Preuß
<b>Telefon</b>	04131 8550010
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck.de

## Lage und Umgebung

21406 Melbeck





Außenansicht



Garten



Viel Grün



Terrasse



Sonnenterrasse



Teich



Garage



Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Büro/Kinderzimmer



Küche



Wannenbad



Duschbad



Seitenansicht

