Immobilienexposé

Charmante Doppelhaushälfte - nahe Lüneburg.

Objekt-Nr.:
20082549

Haus zum Kauf

Charmante Doppelhaushälfte - nahe Lüneburg.

Kaufpreis
399.000 €

90 m²	4	361,77 m²	28 m²	1999
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Grundstück (ca.)	Nutzfläche (ca.)	Baujahr

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082549	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	90 m²
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	28 m²
	Grundstück (ca.)	361,77 m²
Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung

	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1999
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
	Kabel/Sat-TV	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In verkehrsgünstiger Anbindung und gleichzeitig idyllisch, ruhiger Wohnlage direkt am Neetzekanal, erwartet Sie in Brietlingen diese gepflegte und modernisierte Doppelhaushälfte mit moderner Ausstattung.

Auf einem ca. 360 qm großen Grundstück wurde die Immobilie 1999 errichtet und bietet auf ca. 118 qm Nutzfläche viel Platz zum Wohlfühlen für Ihre Familie.

Das Herzstück des Hauses bildet sicher der großzügige, helle Wohnbereich mit offener Küche und viel Tageslicht.
Von hier gibt es einen direkten Zugang in den erst 2017 errichteten sonnigen Wintergarten und den gepflegten Garten.

Große Kunstofffenster versorgen die Räume mit viel Licht und geben den Räumen Helligkeit und ein sonniges Wohngefühl.

Das Raumangebot sieht im Erdgeschoss darüber hinaus ein Gäste WC sowie einen Abstellraum vor. Ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit Dusche stehen für Sie im Obergeschoss zur Verfügung.
Der Spitzboden ist bereits ausgebaut, hier befindet sich aktuell ein Gästezimmer.

Für Ihr Fahrzeug steht direkt in der Einfahrt ein Carport zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.
Die monatliche Kaltmiete beträgt 980,00 €.

Die Teilung des Grundstücks ist nach WEG-Recht durch eine Teilungserklärung geregelt.

Ausstattung

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:
Offene Küche mit gepflegter Einbauküche und hochwertigen E-Geräten
Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
Abstellraum
Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
Flur
Treppenaufgang modern verglast
Bodenbelag: Fliesen, Designbelag

Obergeschoss:
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Badezimmer mit Waschtisch, bodengleicher Dusche, WC und Tageslicht
Flur
Bodenbelag: Fliesen, Laminat

Spitzboden:
Gästezimmer

Außenanlagen:
Wintergarten
Carport
Gartenhaus

Besondere Details:
Solaranlage

Lage

Das Objekt befindet sich in toller Lage in Brietlingen, einer Gemeinde mit ca. 3.500 Einwohnern im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen. Der Ort befindet sich westlich des Naturparks Elbufer-Drawehn und gehört der Samtgemeinde Scharnebeck an.
Zwischen Lauenburg und Lüneburg gelegen, präsentiert sich der Ort mit einer Mischung aus historischen Gebäuden und attraktiven Neubaugebieten. Ideale Ausflugsorte sind der naheliegende Neetze- und Elbeseitenkanal, die beliebten Badeseen "Reihersee" und

"Barumer See" sowie großflächige Wälder, die Sie durchstreifen können. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Post, Bank, Friseur und medizinischer Versorgung bietet Brietlingen auch eine Eisdiele, ein Café, ein Restaurant sowie ein Landhotel. Freizeitangebote wie der Reit - und Angelverein, die Freiwillige Feuerwehr und der Schützen- und Sportverein zeigen die Attraktivität des vorhandenen Gemeindelebens. Darüber hinaus befinden sich drei Golfplätze in gut erreichbarer Entfernung. Für Ihre Kinder stehen eine eigene Grundschule und drei Kindergärten zur Verfügung. Die Hansestadt Lüneburg erreichen Sie binnen 15 Minuten mit dem Auto. Hamburg-Pendler erreichen die Hansestadt mit dem Auto in ca. 40 Minuten.

Sonstiges

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

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.

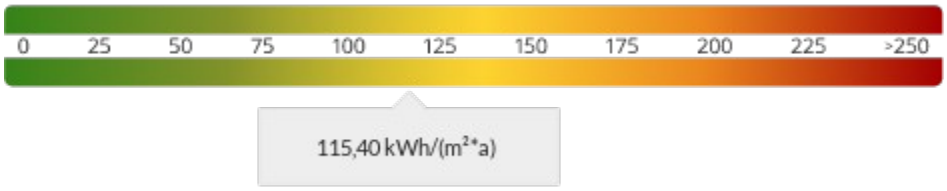
Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

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

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Energieverbrauchsausweis



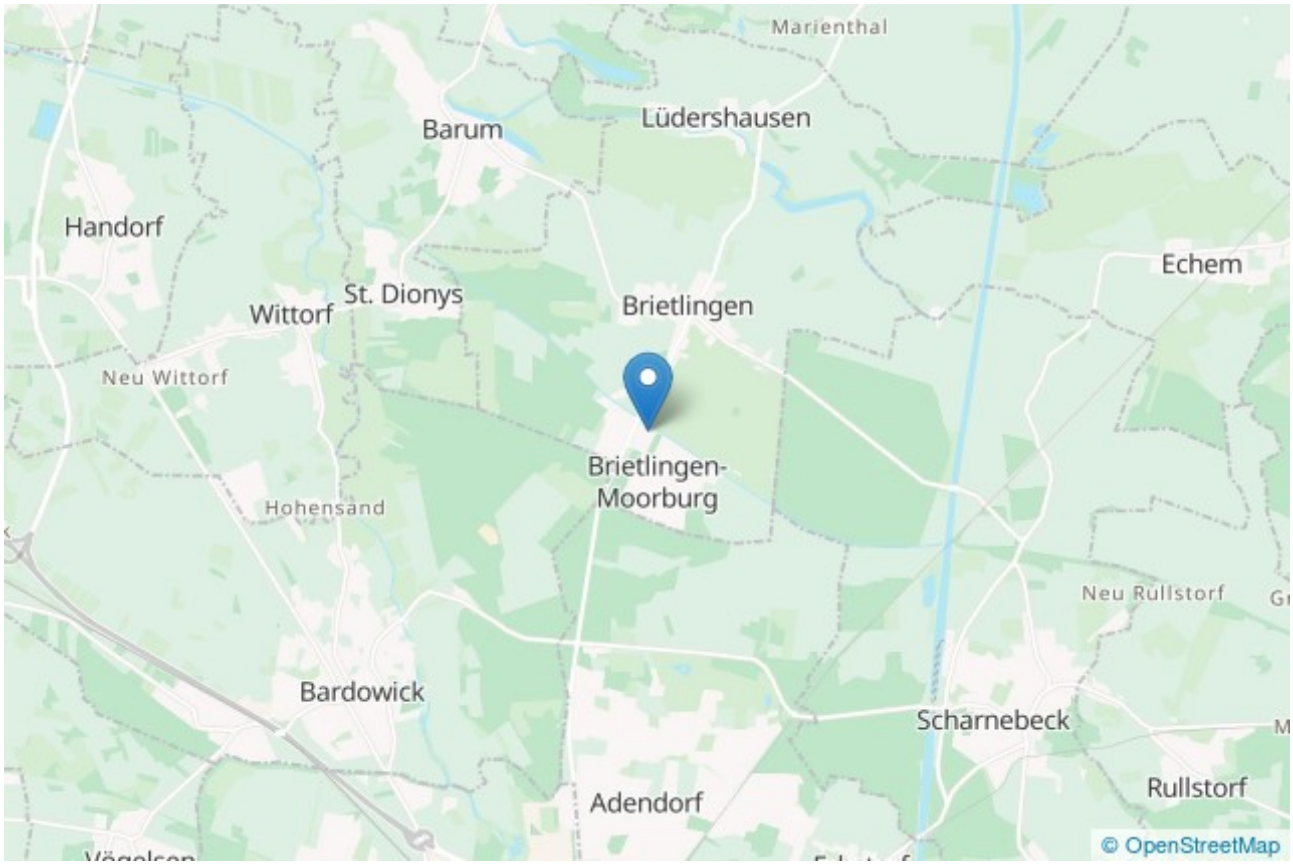
Endenergieverbrauch	115,40 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	2000
Gültig bis	17.06.2023

Ihr Ansprechpartner

Name	Judith ten Eikelder
Telefon	04131-85500 20
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck-immobilien.com

Lage und Umgebung

21382 Brietlingen - Landkreis Lüneburg



Straßenansicht

Gartenansicht

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Eingangsseite

Moderne Treppe

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Offene Küche

Wohnen

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Essen

Wintergarten

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Wintergarten

Gäste-WC

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Bad

Platz für Gäste

Dybeck Immobilien
Dorette-von-Stern-Str. 12b
21337 Lüneburg

0 4131 855 001 0
info@dybeck.de
www.dybeck.de

Schlafen

dybeck
IMMOBILIEN
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
04131- 855 001 0