



Immobilienexposé
**Gemütliche Doppelhaushälfte in
familienfreundlicher Lage nahe Innenstadt.**

Objekt-Nr.:
20082608



Haus zum Kauf

Gemütliche Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage nahe Innenstadt.

Kaufpreis
399.000 €

 130 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 682 m²
Grundstück (ca.)

 1953
Baujahr

 3
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	2,98% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082608

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	2
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	130 m ²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	682 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen verfügbar ab nach Vereinbarung

Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1953
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	teilweise
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Diese schön gelegene Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1953 auf einem ca. 682 qm großen Eigentumsgrundstück in einer familienfreundlichen Wohnsiedlung in Lüneburg gebaut und laufend modernisiert. Die Immobilie bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche viele Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für eigene Ideen.

Das Raumkonzept im Erdgeschoss bietet neben dem Eingangsbereich ein Wohn - und Esszimmer, eine separate Küche, ein Gästezimmer mit Verbindungszimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Über eine schöne Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über ein geräumiges Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche verfügt.

Im Keller finden Sie drei Kellerräume mit Platz für Stauraum.

2021 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.

Besonderes Highlight des Hauses ist der schöne Garten mit seinen vielen Nutzungsmöglichkeiten. Das Nebengebäude verfügt über eine Sauna mit kleinem Erholungsbereich.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport mit Abstellraum und ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Die ausgewiesenen Flächen basieren auf Angaben der Eigentümer und werden bei Bedarf durch ein Architektenaufmaß verifiziert.

Lassen Sie sich von den Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie begeistern. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- _Schöner Garten mit Brunnenbohrung, Gartenteich mit kleinem Bachlauf
- _Alter Obstbaumbestand
- _Nebengebäude mit Sauna und Erholungsbereich inkl. Fußbodenheizung
- _3 Terrassen, eine davon überdacht
- _Doppelcarport mit kleinem Abstellraum
- _1 Frestellplatz
- _Ruhige und gleichzeitig stadtnahe Lage

Die hier angebotene Doppelhaushälfte ist durch folgende Ausstattungsmerkmale

gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Wohn-und Esszimmer

Gästezimmer mit Verbindungszimmer und Kaminofen

Küche

Flur mit Treppe ins Obergeschoss

Badezimmer mit Dusche und WC

Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Mechanische Rolläden

Obergeschoss:

1 Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und elektrischer Jalousie

1 Kinderzimmer

Badezimmer mit Dusche

Bodenbeläge: Fliesen, Designboden und Laminat

Keller:

2 Kellerräume

1 Werkstattraum

Gasheizung von 2021

Haustür von 2020

Lage

Die Hansestadt Lüneburg liegt im nordöstlichen Niedersachsen am Rand der nach ihr benannten Lüneburger Heide, südlich von Hamburg. Sie wird von dem Fluss Ilmenau

durchflossen. Die Stadt begeistert durch ihre einzigartige Architektur, ihre Lebensqualität und das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot. In Lüneburg verbindet sich das Flair einer mittelalterlichen Hansestadt aus Backsteingotik und Giebelbau mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt.

Diese interessante Immobilie liegt in einer schöner Wohnsiedlung im attraktiven Lüneburger Stadtteil Neu Hagen. Die Innenstadt ist mit dem Auto oder Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Nach Hamburg gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in ca. 35 Minuten, zum Bahnhof sind es nur 2 Kilometer.

Sonstiges

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

Der Energieausweis ist beantragt.

Uns liegt ein attraktives Finanzierungsbeispiel unseres Finanzierungspartners für die Immobilie vor, das wir Ihnen bei Bedarf sehr gern zur Verfügung stellen.

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.

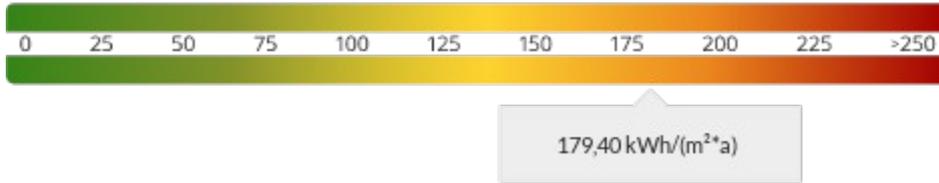
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags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



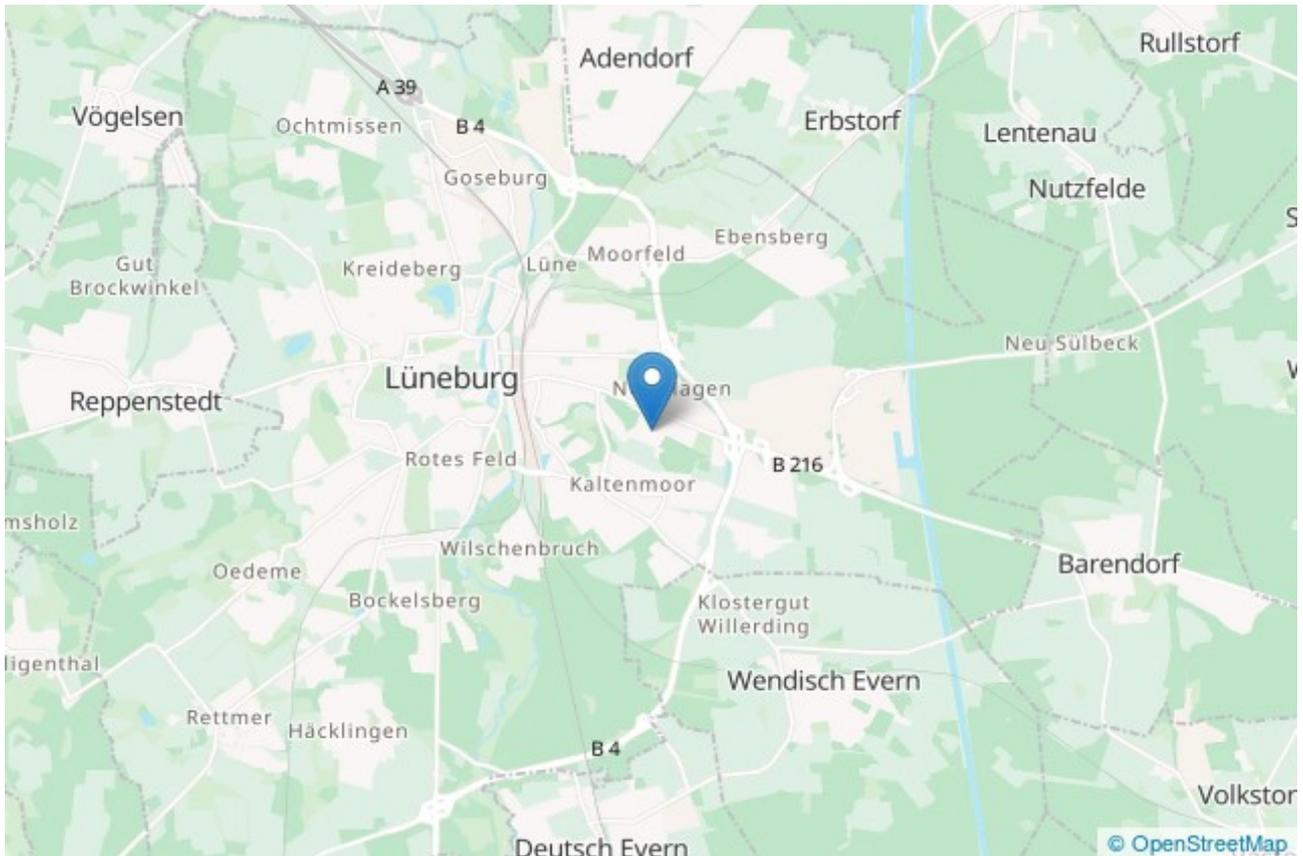
Endenergiebedarf	179,40 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Baujahr (Energieausweis)	2021
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	30.10.2033

Ihr Ansprechpartner

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

Lage und Umgebung

21337 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Wohnzimmer



Hausansicht



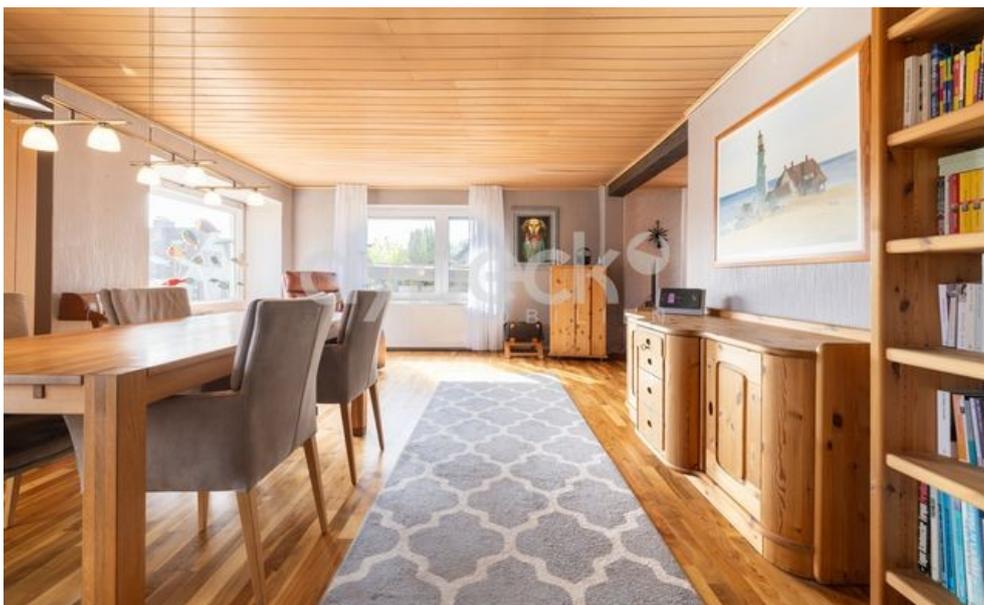
Straßenansicht



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Zimmer EG



Badezimmer EG



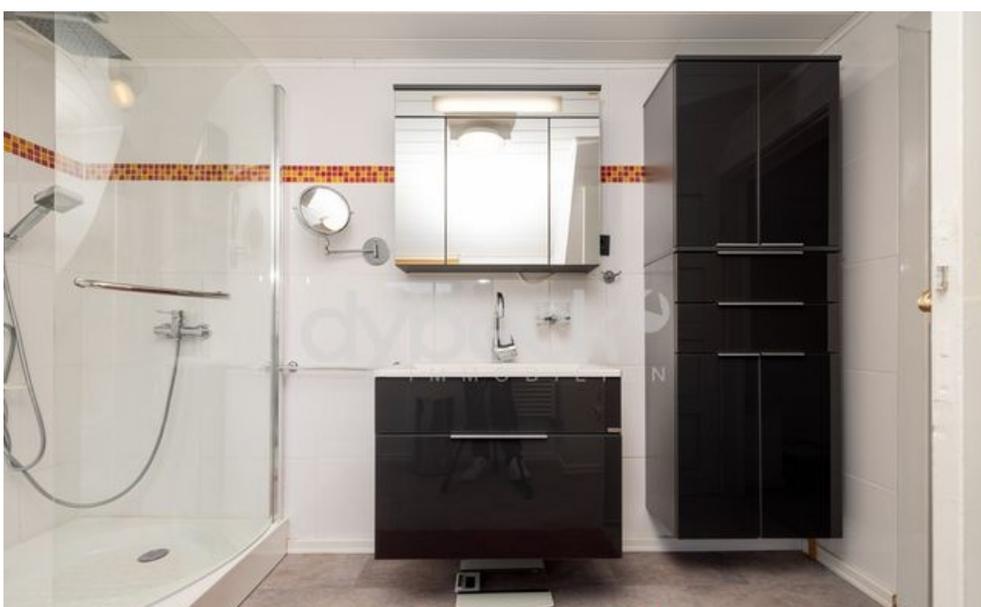
Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Garten



Garten



Terrassenplatz



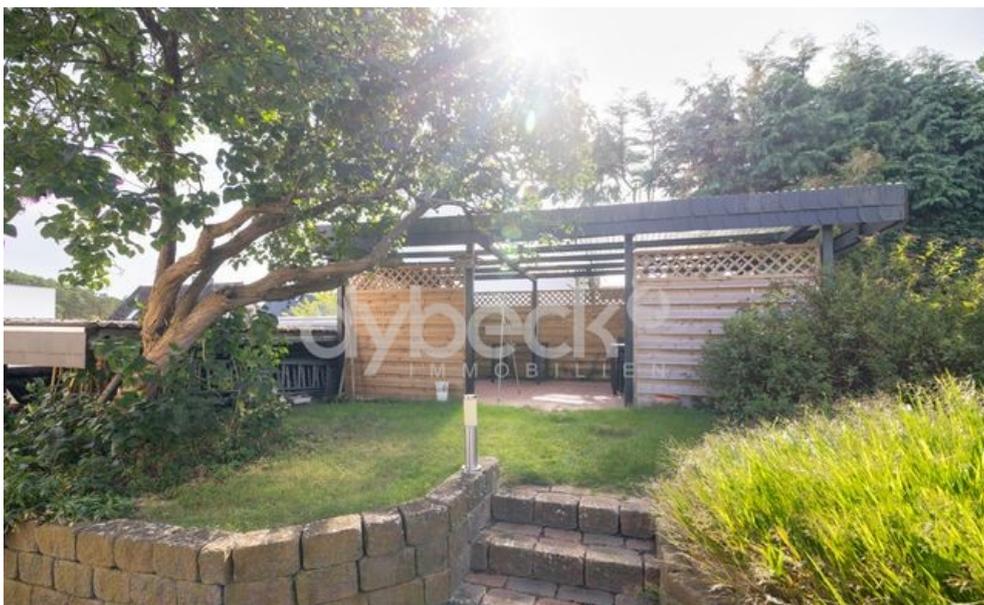
Terrassenplatz



Nebengebäude/Sauna



Terrassenplatz



Terrassenplatz



Garten

