



Immobilienexposé  
**Energieeffizientes Reihenhaus in gefragter,  
familienfreundlicher Lage.**

Objekt-Nr.:  
20082621



## Haus zum Kauf

Energieeffizientes Reihenhaus in gefragter, familienfreundlicher Lage.

**Kaufpreis**  
339.000 €

 94 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 186 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 14 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1998  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	339.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 20082621

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Carport)	0 €
	Carportplätze	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	94 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	14 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	186 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

**Weitere Informationen** verfügbar ab nach Absprache

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1998
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung,

## Beschreibung

Dieses schöne Reihenmittelhaus wurde als Energiesparhaus mit begrüntem Dach im Jahr 1998 auf einem ca. 186 qm großen Eigentumsgrundstück erbaut.

Die Immobilie bietet mit ca. 94 qm Wohnfläche Platz für die kleine Familie in einer ruhigen und gleichzeitig stadtnahen Umgebung. Ursprünglich gebaut wurde dieses Reihenmittelhaus mit vier Zimmern - dieser Zustand wäre leicht durch den Einzug einer Leichtbauwand im derzeitigen, großen Büro wieder herzustellen.

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den einladenden Windfang in das helle Wohn- und Esszimmer mit Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern. Hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den gemütlichen Garten. Die Küche, ein Gäste-WC, der Hauswirtschaftsraum und ein kleiner Abstellraum unter der Treppe runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im 1. Obergeschoss finden Sie derzeit zwei Schlafzimmer

(erweiterbar auf drei Schlafzimmer) sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Besonderes Highlight des Hauses ist die tolle, familienfreundliche Lage in einer verkehrsberuhigten Straße.

Der idyllische Garten mit schöner Rasenfläche und überdachter Terrasse lädt zum Spielen und Verweilen in der Sonne ein. Im an die Terrasse grenzenden Abstellraum finden Ihre Gartengeräte ein trockenes Plätzchen.

Ein Gartenhaus im Eingangsbereich bietet zusätzlichen Stauraum für z.B. Fahrräder. Für das Abstellen Ihres Fahrzeugs steht ein Carport-Stellplatz zur Verfügung.

Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich auf einem aktuellen Stand. Ein schneller Internetzugang ermöglicht die Arbeit im Home-Office.

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

## Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- \_ Ruhige und gleichzeitig stadtnahe Lage
- \_ Familienfreundliche Wohngegend
- \_ Großzügiger offener Wohn-, Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- \_ Energieeffiziente Bauweise (Niedrigenergie-Haus)
- \_ Unmittelbare Nähe zu Grundschule und Kindergarten

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse

Küche mit Einbauküche

Gäste-WC

HWR

Windfang

Böden: Fliesen

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne

Böden: Fliesen, Design-Vinylboden

Außenanlagen:

Sonnenterrasse mit Überdachung und Abstellraum

Gartenfläche

Vorgarten

Gartenhaus

1 Carport-Stellplatz

Modernisierungen:

2012 Austausch Heizungsanlage

2016 Carport neu gedeckt

2017 Küche

2017 Terrassenüberdachung

2021 Anstrich Außenfassade

## 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 und beliebten Universitätsstadt.

Diese exklusive Immobilie befindet sich im sehr gefragten Ortsteil Häcklingen, im Süden von Lüneburg in kurzer Entfernung zum attraktiven Stadtkern. Häcklingen begeistert durch die naturnahe, grüne Umgebung und mit seinem dörflichen Charme. Eine Grundschule sowie Kindergärten (u.a. ein Montessori-Kindergarten) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen und auch die Uni finden sich ebenfalls in der Nähe.

## Sonstiges

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

Die Eigentumsverhältnisse sind über eine Teilungserklärung geregelt. Das aktuelle Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage liegt monatlich bei 170,00 €.

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

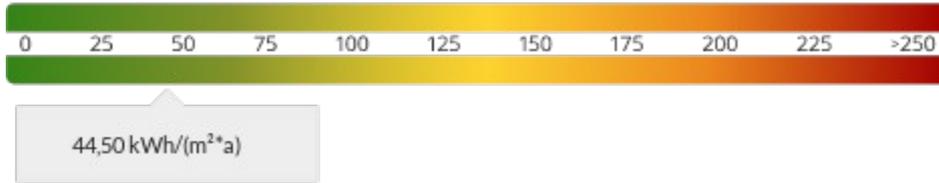
objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

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



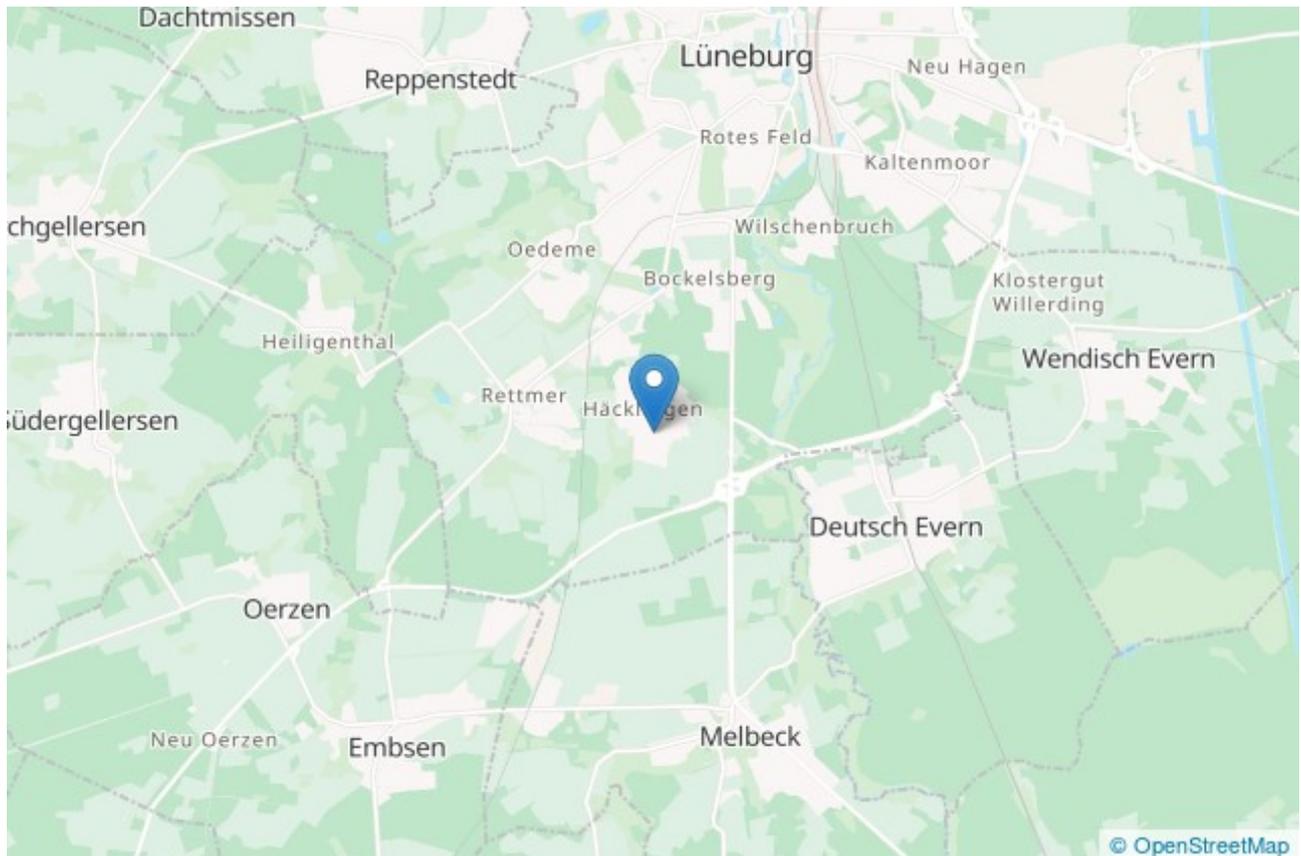
<b>Endenergieverbrauch</b>	44,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A
<b>Gültig bis</b>	01.02.2034

## Ihr Ansprechpartner

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

## Lage und Umgebung

21335 Lüneburg - Landkreis Lüneburg





Terrasse



Eingang und Fahrradhäuschen



Gartenansicht



Carport-Stellplatz



Viel Licht



Wohn-Esszimmer



Wohnbereich



Helligkeit



Treppe



Moderne Küche



Küche



Großer Kühlschrank



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer



Handtuchheizung



Großzügiges Zimmer



Teilbar

