



**Immobilien-Exposé**

**Bungalow mit großem Grundstück und  
genehmigtem Baupotenzial in Lüneburg**

**Objekt-Nr.:**  
**20082867**

## Haus zum Kauf

in 21339 Lüneburg / Ochtmissen - Landkreis Lüneburg



## Details

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.) <b>140 m<sup>2</sup></b>	Zimmer <b>5</b>	Grundstück (ca.) <b>1.783 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Schlafzimmer <b>3</b>	Anzahl Badezimmer <b>1</b>	Anzahl Stellplätze <b>4</b>
Anzahl separate WCs <b>1</b>	Anzahl Terrassen <b>1</b>	Baujahr <b>1968</b>
Stellplatzpreis (Carport) <b>0 €</b>	Carportplätze <b>1</b>	Stellplatzpreis <b>0 €</b>
Stellplätze <b>2</b>	Stellplatzpreis (Garage) <b>0 €</b>	Garagenanzahl <b>1</b>
Unterkellert <b>Ja</b>	Küche <b>Einbauküche</b>	

## Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 1.783 m<sup>2</sup> viel Raum – für den Alltag, für den Garten und für die Zukunft. Denn laut Bauvorbescheid vom 12.03.2026 darf das Grundstück geteilt und nach § 34 BauGB mit einem weiteren eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut werden. Ein seltenes Potenzial, das diese Immobilie aus dem gewöhnlichen Angebot heraushebt.

Das Einfamilienhaus im Bungalowstil vereint Wohnkomfort, Qualität und Naturverbundenheit in idealer Weise. Die Immobilie liegt in ruhiger Sackgassenlage und bietet mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einer geräumigen Küche, einem Badezimmer sowie einem separaten Gäste-WC, ausreichend Platz für Familien, Paare oder Menschen mit dem Wunsch nach Raum zur Entfaltung.

Bereits beim Betreten dieses liebevoll gepflegten Bungalows empfängt Sie ein heller Eingangsbereich von dem aus Sie in den Keller und in die Diele des Hauses gelangen. Von hier haben Sie Zugang zu allen Zimmern. Die zeitlos in Weiß gehaltene Einbauküche wurde ca. 2017 ausgetauscht. Das Bad wurde im letzten Jahr modernisiert und die Dusche barrierefrei gestaltet. Der offene Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen, überdachten Terrasse und zum weitläufigen Garten – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Im Keller erwartet Sie ein wohnlich gestaltetes Zimmer mit Tageslicht, sowie mehrere Kellerräume, der Heizungskeller mit Waschmaschinenanschluss und der praktische Zugang zur Garage.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport sowie zwei Außenstellplätze und die Garage im Keller bereit. Die durchdachte Raumaufteilung, die helle und freundliche Gestaltung der Zimmer sowie die liebevolle Pflege des gesamten Hauses machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort mit Charakter. Der Garten lädt mit sonnigen Stunden bis in den Abend zum Verweilen ein. Hier blühen Rosen und Blumen, und ein separater Bereich für Obstbäume und Beete bietet Raum für Gartenfreude und Selbstversorgung. Das Bewässerungssystem ist dank Brunnenbohrung (20 m tief) kostengünstig einsetzbar. Ein Geräteraum am Haus und ein Holzschuppen bieten Platz für sämtliche Gartenutensilien. Ein fleißiger Gartenhelfer ist der Mähroboter.

Nach einer Modernisierung nach Ihren Vorstellungen haben Sie hier ein Zuhause, das durch seine Atmosphäre überzeugt – ideal für alle, die Ruhe, Qualität und ein Stück Natur suchen.

Laut Bauvorbescheid vom 12.03.2026 darf das Grundstück geteilt und nach § 34 Baugesetzbuch mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus (Firsthöhe ca. 9 m, Traufhöhe ca. 4,5 m) inklusive Doppelcarport bebaut werden.

## **Ausstattung**

Highlights dieser Immobilie:

- Vielseitig gestaltbarer Garten mit großzügiger Rasenfläche, Blumenbeete und Platz für Gemüsebeete
- Ruhige Sackgassenlage mit viel Privatsphäre
- Garage, Carport, 2 zusätzliche Stellplätze

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Großzügiger Eingangsbereich

Gäste-WC

Küche, ca. 2017 modernisiert

3 Schlafzimmer

1 weiteres, flexibel nutzbares Zimmer

Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten

Badezimmer mit barrierefreier Dusche

Süd- und Westfenster mit Außenrollläden ausgestattet

Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden

Keller:

2 Werkräume für Hobby oder Handwerk

2 Vorratsräume

Heizungsraum

Zugang zur Garage

Bodenbeläge: Estrich

Außenanlagen:

Überdachte Westterrasse mit Markise und Blick ins Grüne

Großzügiger Gartenbereich mit pflegeleichten Baumbestand

Separater Gartenbereich für Obstbäume und Gemüsebeete

Kleiner Holzschuppen

Bewässerungsanlage

Brunnenbohrung (ca. 20 m tief)

Garage mit elektr. Tor

Carport sowie zwei freie Stellplätze

Technische Details:

- Gasheizung von 2010

- Glasfaseranschluss ist in der Straße vorhanden

## Sonstiges

Laut aktuellem Bauvorbescheid darf das Grundstück geteilt und nach § 34 Baugesetzbuch mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus (Firsthöhe ca. 9 m, Traufhöhe ca. 4,5 m) inklusive Doppelcarport bebaut werden.

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

Die Grundrisszeichnungen visualisieren das aktuelle Raumkonzept. Geringfügige Abweichungen bei Fenstern und Positionierungen von Türen und Einbauten sind möglich.

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.

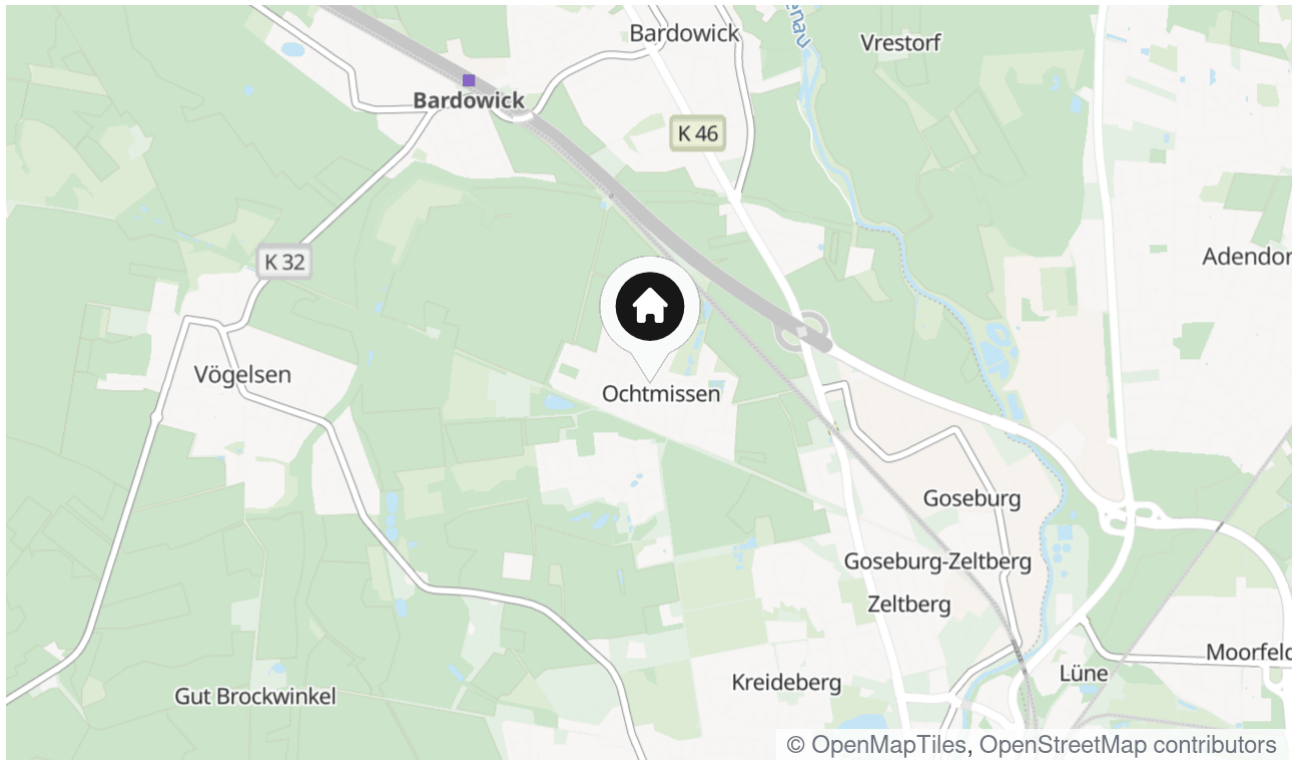
## Lage & Umgebung

21339 Lüneburg / Ochtmissen - Landkreis Lüneburg

Dieses schöne Haus liegt im Herzen des Lüneburger Stadtteils Ochtmissen. Ochtmissen bietet eine harmonische Verbindung aus dörflichem Charakter, naturnaher Umgebung und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Grundschule und Kindergarten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. In der Freizeit erfreuen sich besonders Kinder am örtlichen Fußballverein, der ebenfalls nur fußläufig entfernt ist, sowie am Naturfreibad in Bardowick. Gut zu Fuß erreichbar ist der "Sonnenhof" mit Bäckerei und Dorf-Café und der Bio-Hofladen, der regionales Gemüse anbietet.

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.

Nach Hamburg gelangen Sie ideal mit der Bahn oder auch über die in wenigen Minuten erreichbare A39. Hannover ist ca. 120 km entfernt und in ca. 1,5 Stunden sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

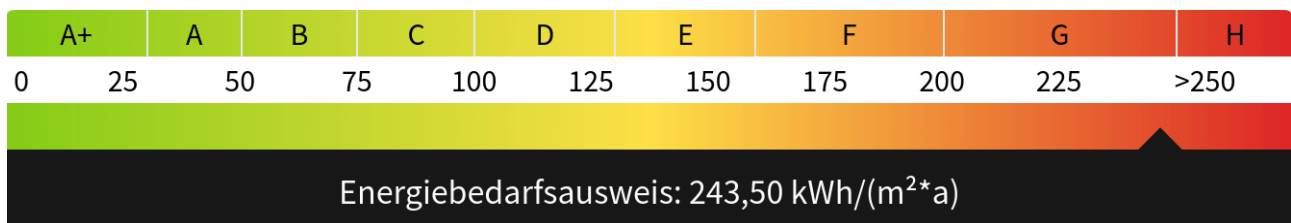
Endenergiebedarf  
**243,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)  
**2010**

Gültig bis  
**17.09.2035**





Blick vom Garten



Diele



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Offener Wohn-Essbereich



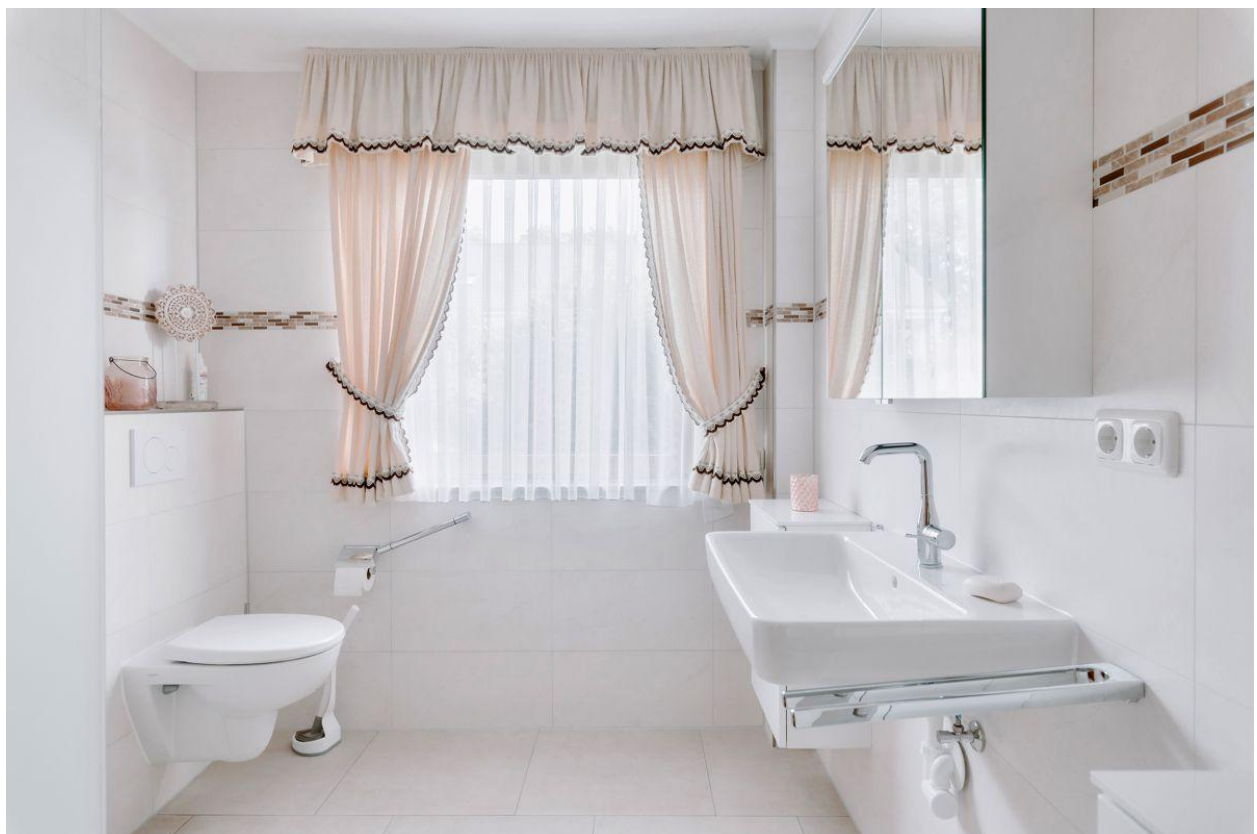
Essbereich



Wohnzimmer



Küche



Bad



Bad



Wohnliches Zimmer im Keller



Hauseingang



Garten



Überdachte Terrasse



Eingang



Parkmöglichkeiten



Eingangsansicht



möglicher Gemüsegarten



möglicher Gemüsegarten



Vogelperspektive

**dybeck**  
IMMOBILIEN

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

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

## Kontakt

### Dybeck Immobilien

Dorette-von-Stern-Straße 12b

21337 Lüneburg

Telefon: 00494131855001123

E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Ilka Ott

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

