

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Scharnebeck - Lüdersburg Wundervolles Haus in Lüdersburg - von privat !



Objekt-Nr. OM-274612

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:

Kai Lührs

Mobil: 0177 7001619

21379 Scharnebeck - Lüdersburg

Niedersachsen

Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Haus in Lüdersburg.

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte eignet sich mit ihrem freundlichen Schnitt ideal für Familien und Paare. Ein hübscher Garten und eine schöne Terrasse laden zum Entspannen ein. Der Golfplatz ist fußläufig zu erreichen.

Das Haus wird von privat verkauft und somit fallen keine Maklergebühren an.

Für weitere Infos rufen Sie gerne jederzeit an unter 0177 / 700 16 19

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine eigene Zufahrt, die in das am Haus liegende Carport mündet. Das Carport bietet Platz für zwei Autos und beinhaltet einen Werkstattraum für Fahrräder sowie Equipment für Hobby-Bastler. Verbaut ist auch eine Wasserpumpe die durch eine Erdbohrung gespeist wird um Pflanzen im Garten zu bewässern. Vom Carport aus gelangen Sie in die Küche mit anliegendem Hauswirtschaftsraum, praktisch um Einkäufe aus dem Auto direkt zu verstauen. Der Hauswirtschaftsraum hat Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ausreichend Stauraum für Vorräte und andere Dinge.

Die Hauseingänge bei dieser Doppelhaushalte liegen nicht wie sonst üblich nebeneinander, sondern giebelseitig gegenüber. Dies vermittelt ein besonderes Wohngefühl wie in einem freistehenden Haus. Nutzen Sie den Haupteingang des Hauses, gelangen Sie in den Eingangsbereich mit zentralem Flur. Der Flur verbindet den Eingangsbereich mit dem offen gestalteten Wohnzimmer, der Küche und dem Gäste-WC mit Dusche. Über eine moderne Buchenholztreppe kommen Sie in das Obergeschoss, sowie in den ausgebauten Spitzboden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, aktuell als Schlafzimmer, Gästezimmer sowie Büro genutzt. Das großzügig geschnittene Hauptbadezimmer ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet.

Der ausgebaut Spitzboden könnte als Büro, zusätzlicher Schlafrum oder Hobbyzimmer genutzt werden.

Der Garten ist rundum blickdicht begrünt und bietet Ihnen mit der über das Wohnzimmer begehbaren Terrasse ausreichend Platz zum Entspannen. Die Terrasse ist komplett überdacht und kann so bei jedem Wetter genutzt werden.

Das Erdgeschoss ist komplett gefliest und besitzt eine Fußbodenheizung.

In der mit Markengeräten ausgestatteten Einbauküche befindet sich ein Tresen. Gern genutzt zum frühstücken oder für eine Küchenparty mit Freunden. Die Geräte sind teilweise mit MIELE Geräten in den letzten Jahren erneuert worden. Ein Ceranfeld mit Dunstabzugshaube nach außen lassen keine Wünsche offen.

Das Wohnzimmer kann alternativ über einen Kamin erwärmt werden.

Im Obergeschoss wurde in allen Wohnräumen Laminat verlegt.

Das Badezimmer oben bietet ebenfalls eine Fußbodenheizung.

Der ausgebaut Spitzboden ist in Stehhöhe begehbar und beinhaltet in einem kleinen separaten Raum die Heizungsanlage des Hauses.

Bei der Errichtung des Hauses ist auf energetische Effizienz geachtet worden. Das komplette Objekt ist gedämmt und mit doppelt verglasten Thermopenfenstern versehen. Der Großteil der Fenster sind mit Rollläden (teilweise elektrisch) sowie mit hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet.

Für alle Homeoffice Nutzer: Es besteht ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet.

Die Doppelhaushälfte mit Garten und Nebengebäuden befindet sich in einem hervorragenden Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, direkt einzuziehen!

Die Wohnfläche mit 140qm bezieht sich auf die Brutto Wohnfläche.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

BITTE KEINE MAKLER:INNEN ANFRAGEN. VIELEN DANK!

## **Lage**

Lüdersburg ist eine kleine Gemeinde mit ca. 630 Einwohnern und gehört zur Samtgemeinde Scharnebeck. Eine Kita ist fußläufig zu erreichen. Die Grundschule ist in 4km Entfernung in Echem und die weiterführenden Schulen in 6km Entfernung in Scharnebeck.

Die Städte Lüneburg und Lauenburg liegen ca. 15 km von Lüdersburg entfernt und sind mit dem Auto in 15 Minuten zu erreichen. Apotheke, Ärzte, Supermärkte und Schulen sind in 5 km Entfernung zu erreichen. Die Elbe mit Ihrem Biosphärenreservat ist ebenfalls in der Nähe.

Die Gemeinde ist bekannt für die 1776 als Herrenhaus errichtete Schlossanlage. Das Schloss wird heute als Hotel mit zwei 18-Loch Golfanlagen betrieben.

Pferdesportler und Reitfreunde können die im Ort befindliche Reithalle oder die großzügigen Reitwege im Umland nutzen.

Insgesamt bietet die immer noch ländlich geprägte Gemeinde ihren Einwohnern und Gästen eine attraktive Mischung aus Möglichkeiten zu sportlichen Aktivitäten und Erholung in der Natur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,14 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Auffahrt mit Doppel-Carport



Blick Auffahrt in den Garten

# Exposé - Galerie



Herzlich willkommen!

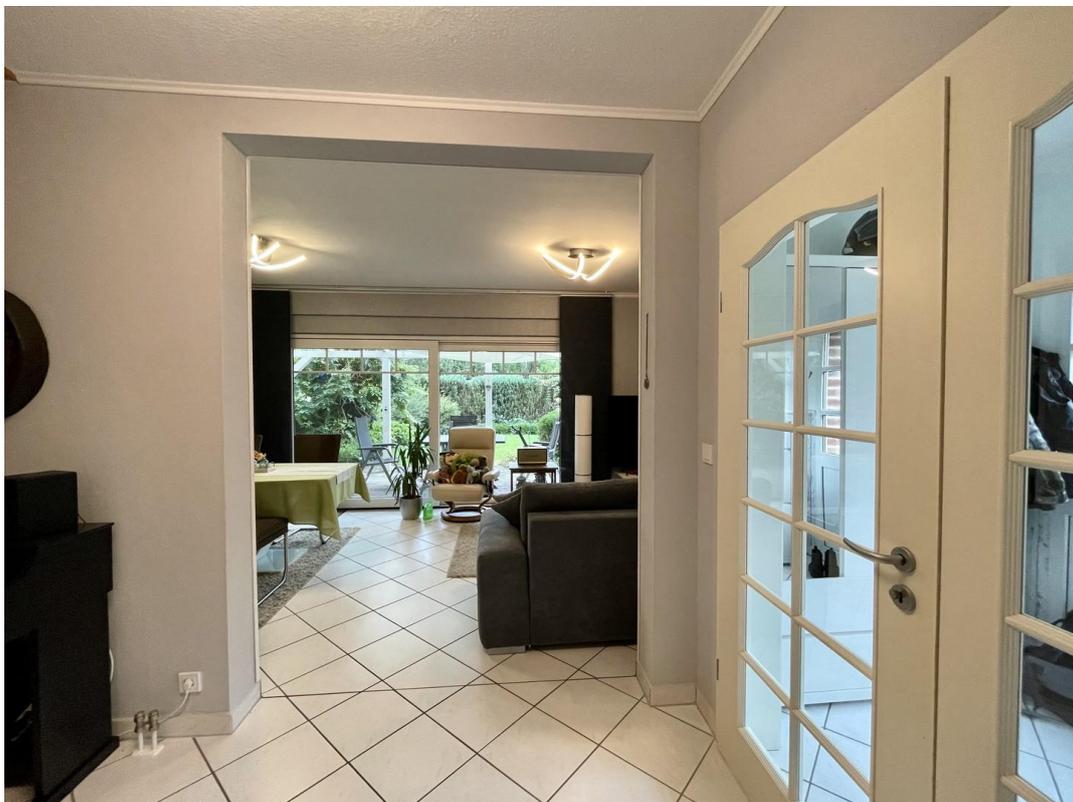


Süd-West Terrasse

# Exposé - Galerie



Hereinspaziert!



Flur, Blick von der Küchentür

# Exposé - Galerie



Blick auf Küche & Gäste WC



Küche, rechts Ausgang Carport

# Exposé - Galerie



Küche mit Tresen



Gästebad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (rechte Seite)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (rechte Seite)



Nutzung als Esszimmer (links)

# Exposé - Galerie



Nutzung als Wohnzimmer (links)



Kaminofen

# Exposé - Galerie



Blick Treppe in den Flur



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, begeh. Schrank



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hauptbad 1.OG



Büro

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG-DG



Blick vom DG ins OG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Ausgebauter Dachboden (DG)

# Exposé - Galerie

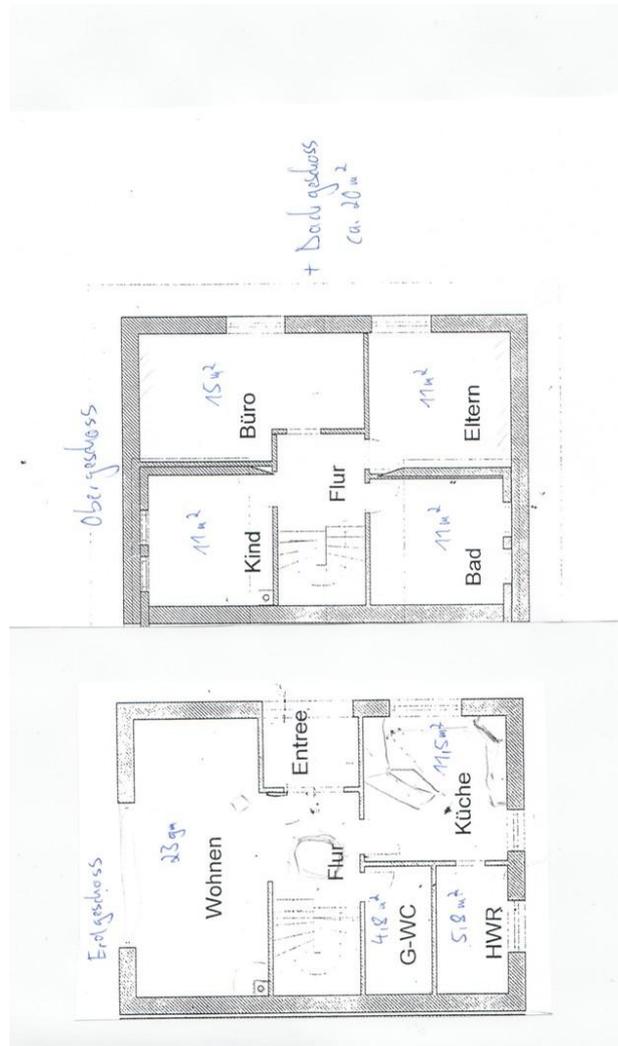


Dachgeschoss (DG)



Treppe OG - DG

# Exposé - Galerie



Grundrisse alle Etagen

# Exposé - Grundrisse

