

Exposé

Wohnen in Lüneburg

VHB, für EFH, Bauträger MFH, RH - schönes Grundst. im Norden Lüneburgs, 6% unter Bodenrichtwert



Objekt-Nr. OM-291789

Wohnen

Verkauf: **346.690 €**

Ansprechpartner:
Klaus Werneke
Telefon: 04134 910824
Mobil: 0170 2930996

Hasselberg 5
21339 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	937,00 m²
-------------------	-----------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+ Auch interessant für Projektentwickler/Bauträger +

Das 937 qm große voll erschlossene Grundstück befindet sich in einem kleinen Wohngebiet in einer ruhigen Sackgassenlage überwiegend umgeben von Einfamilienhäusern. Die Wohnatmosphäre ist sehr familiär dörflich geprägt mit nur ca. 250 m Abstand zum nächsten ausgedehnten Waldgebiet.

Das Grundstück ist mit einem 1936 in Mauerwerksbauweise erstelltem kleinen Einfamilienhaus mit ca. 75 qm Wohnfläche zuzüglich Keller bebaut. Kunststofffenster aus den 70er Jahren, neue Gas-Brennwerttherme von März 2021. Weiterhin befinden sich eine Doppelgarage und 2 Holzschuppen auf dem Grundstück. Das Objekt steht seit ca. einem halben Jahr leer.

Die Bebauung richtet sich nach dem Bebauungsplan "№ 43, Vrestorfer Heide" von 1971 mit folgenden Informationen: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 2 Vollgeschosse zulässig, GRZ 0,35 (die BauNVO von 1962 lässt die Überschreitung der GRZ mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50% zu), GFZ 0,5. Keine weiteren Festlegungen bezüglich Dachform, First- oder Traufhöhe, Gestaltung von Fassade oder Dach etc.. Der B-Plan ermöglicht also eine maximale Gestaltungsfreiheit des Baukörpers.

Sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhaus, als auch ein Mehrfamilienhaus oder eine Reihenhauseszeile wären möglich. Dies hat auch das Lüneburger Bauamt telefonisch bestätigt.

Sonstiges

Angebote bzgl. des Kaufpreises werden gerne bis Ende April 2024 entgegengenommen.

Der größenangepasste Bodenrichtwert liegt nach dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg bei dem Grundstück bei 395,- Euro/qm (Stand 14.03.2024).

Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung. Auch eine Vorplanung für mögliche Bebauungsoptionen wäre möglich.

Sie erreichen mich unter (04134) 910824 bzw. 0170 2930 996

Lage

Das Grundstück befindet sich in einem kleinen Wohngebiet im Norden von Lüneburg, angrenzend an die Gemeinde Adendorf. In ca. 250 m Entfernung erreichen sie bei ihren Spaziergängen oder Joggingrunden ein ausgedehntes Waldgebiet. Ein großer Badensee (Reihersee) befindet sich in gut 7 km Entfernung.

Für Pendler ist die Autobahnanbindung nach Hamburg hervorragend (1,4 km bis zur Autobahnauffahrt und 40 Minuten in die Hamburger Innenstadt) und bis zum Lüneburger Bahnhof sind es nur ca. 3,5 km. Die kurze Entfernung in die Lüneburger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehrsnetz (Hamburger Verkehrsverbund (HVV)) schnell zu erreichen.

In der Hansestadt Lüneburg verbindet sich die Atmosphäre einer mittelalterlichen Hansestadt mit der Dynamik und dem Lebensgefühl einer jungen Universitätsstadt. Dies zeigt sich auch in dem großen und vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot.

Die angrenzende Gemeinde Adendorf mit mittlerweile ca. 10.800 Einwohnern bietet zusätzlich viele Freizeitangebote wie Freibad, Golfplatz, Eishalle, diverse Fitness und Wellnessmöglichkeiten, sowie Ärzte, Apotheken und diverse Einkaufsmöglichkeiten. In mehreren Kindergärten und Krippen, sowie die Grundschule und die Oberschule Am Katzenberg mit Ganztagsbetreuung sind Familien gut versorgt.

Das Grundstück bietet somit eine ideale Lage für Familien und Personen, die sich ein ruhiges und naturnahes und dennoch an städtisches Leben gut angebundenes Wohnen wünschen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

