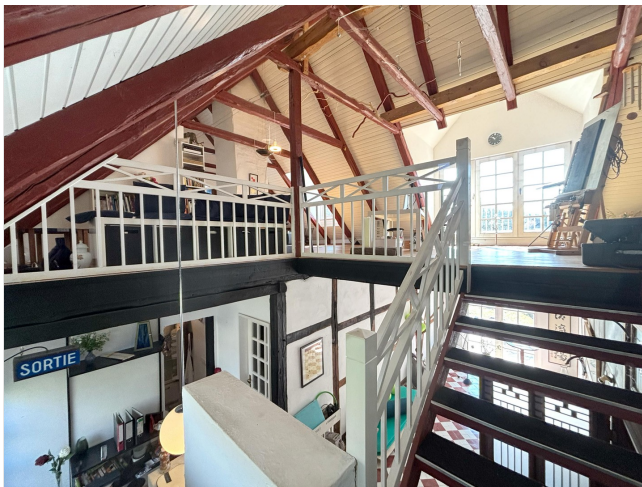


Exposé

Landhaus in Lüneburg

**Wohnen u Arbeiten Charmantes ehemaliges Landhaus
naturverbunden in Rullstorf bei Lüneburg**



Objekt-Nr. OM-366045

Landhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Günter Hagemann
Telefon: 0151 23472768
Mobil: 0151 23472768

Postweg Rullstorf/Scharnebeck
21335 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	922,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OHNE MAKLER !!!

Ort: Rullstorf, Postweg 7, Samtgemeinde Scharnebeck, bei Lüneburg

Kontaktaufnahme bitte telefonsich 0151 234 727 68 G. Hagemann

Bitte keine Makleranfragen!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Diese Immobilie finden Sie ganz selten. Ein Traumhaus für Liebhaber und Naturfreunde. Letzte Sanierung 1996. Im Jahre 2000 wurden rd. 200.000 DM investiert.

Kontakt gerne telefonisch: 0151 234 727 68 (G. Hagemann) oder Anfrage per Email

WICHTIG: Keine Makleranfragen!

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Objekt bietet Ihnen eine seltene Kombinationsmöglichkeit Arbeiten und großzügiges Wohnen in herrlich naturnaher Lage zu verbinden.

Das Haus wurde 1996 umfassend saniert (Investition ca. 200.000 DM) und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Mischung aus traditioneller Bauweise und Modernisierung, hochwertigen Öfen und moderner Heiztechnik schafft eine Atmosphäre, die Sie sofort begeistern wird. Eine Immobilie für Menschen, die etwas ganz Schönes und Besonderes suchen.

Ausstattung

- zwei hochwertige, gekachelte Grundöfen
- ein amerikanischer Dauerbrandofen der Marke Askan
- eine effiziente Gas-Brennwertheizung
- großzügige Raumaufteilung
- durchgängiges Eichenparkett im Obergeschoss
- Energieausweis: Klasse E
- 2 Barriere freie Eingänge

Fotos geben einen ersten Eindruck – die besondere Wirkung des Hauses erleben Sie aber erst bei einer Besichtigung.

Lage

Rullstorf gehört zur Metropolregion Hamburg und liegt im niedersächsischen Landkreis Lüneburg, etwa 8 km von Lüneburg entfernt.

Im Norden befindet sich die Hansestadt Hamburg, im Süden Niedersachsens Landeshauptstadt Hannover.

Rullstorf ist eingebettet in geschützte Naturlandschaften: die Lüneburger Heide im Westen und das Elbetal im Osten.

Die Gemeinde Rullstorf ist Mitglied der Samtgemeinde Scharnebeck,

Das Objekt befindet sich in Rullstorf, Samtgemeinde Scharnebeck – einer ruhigen, naturverbundenen Umgebung mit sehr guter Anbindung:

ca. 2 Km nach Scharnebeck

ca. 5 km bis Adendorf

ca. 8 km bis Lüneburg

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in kurzer Distanz

ca. 8 km ICE Bahnhof & Autobahn

Schulen in Scharnebeck, einschließlich Gymnasium

Freizeit & Sport in der Nähe:

3 Golfplätze: Adendorf 9 Min. & Lüdersburg 6 Min. & St.Dionys 15 Min.

Eishockeystadion Adendorf

Tennisplätze in Adendorf

Großes Freibad in Adendorf

Volleyball in Lüneburg, Bundesliga

vielfältige Möglichkeiten für Pferdesport

Eine ideale Lage für alle, die Ruhe suchen, aber nicht auf die Nähe zur sehr schönen und historischen Stadt Lüneburg verzichten möchten.

Kein Makler! Direkter Kontakt zum Eigentümer

Kontakt

Bitte rufen Sie mich an, ich beantworte Ihnen gerne alle Fragen und vereinbare einen Besichtigungstermin:

Günter Hagemann – 0151 234 727 68

Bitte keine Makleranfragen!

Energieausweis E

Ich verweise auf die Fotos, Näheres gerne bei einer Besichtigung.

Kein Makler!

Bitte rufen Sie mich gerne an:

Günter Hagemann

0151 234 727 68

Die Lage verbindet Ruhe und Privatsphäre mit guter Anbindung an

die Stadt, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen – perfekt für Familien

oder alle, die ein behagliches Zuhause suchen.

Ich möchte Sie nicht weiter zutexten, anlässlich einer Besichtigung können wir alles Weitere besprechen. Die Angabe zur Wohnfläche ist unverbindlich, da eine Wohnflächenberechnung nicht mehr auffindbar ist.

Ausstattung

- zwei hochwertige, gekachelte Grundöfen
- ein amerikanischer Dauerbrandofen der Marke Askan
- eine effiziente Gas-Brennwertheizung
- großzügige Raumaufteilung

- durchgängiges Eichenparkett im Obergeschoss
- Energieausweis: Klasse E
- 2 Barriere freie Eingänge

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Kamin

Lage

Rullstorf liegt nahe bei Lüneburg und Scharnebeck sowie Adendorf mit rd 12.000 Einwohnern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



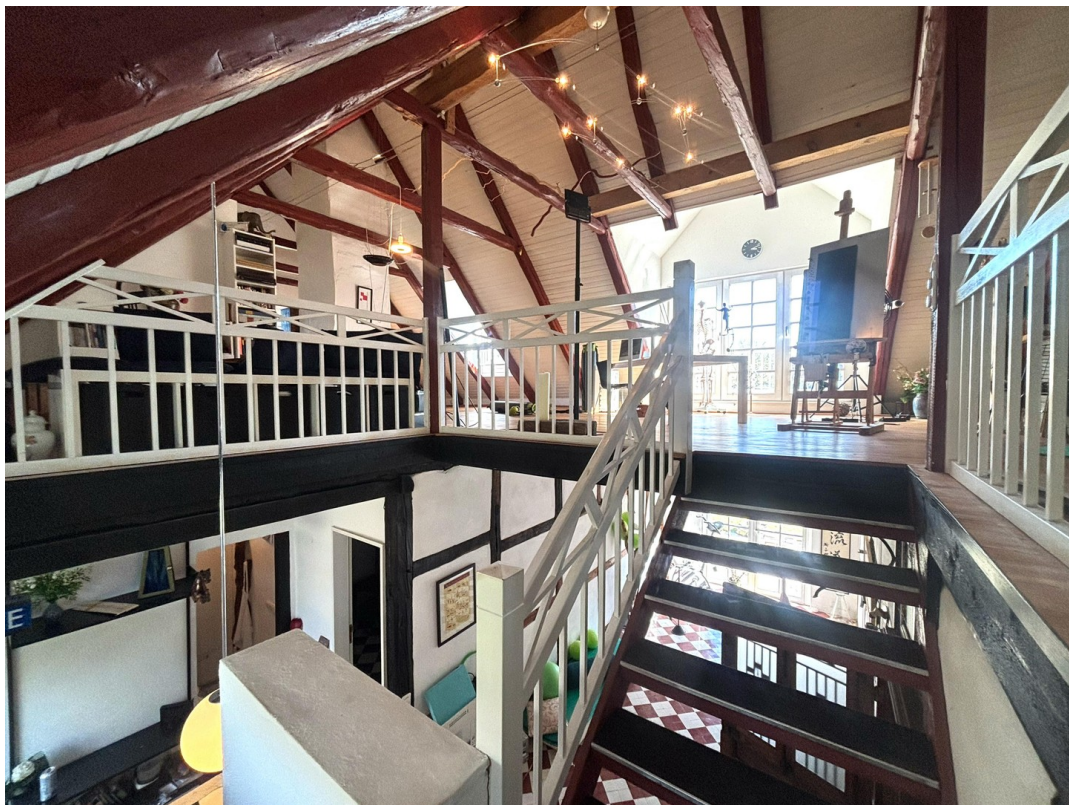
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



A photograph of a traditional wooden house with a steep, tiled roof, partially obscured by lush green bushes and a large tree. The foreground is a cobblestone path, and the sky is blue with scattered clouds.



Exposé - Galerie

