

# Exposé

## Terrassenwohnung in Undeloh

### Sonnige Terrassenwohnung in tollem Gesamtensemble am Naturschutzgebiet



Objekt-Nr. **OM-384500**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Dagmar + Michael Wetzel  
Telefon: 0151 68112478

Lehmkuhle 1  
21274 Undeloh  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	76,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	175 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Kauf steht hier eine sehr schöne sonnige Terrassen-Eigentumswohnung in einem sehr schönen Gesamtensemble mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

EG-Wohnung im rechten Haus: 76,5 qm zzgl. Nutzfläche im beheizten Abstellgebäude, 1 Terrasse, Miteigentumsanteil 216/1000

Nicht vermietet, frei verfügbar, unmöbliert oder möbliert zu übergeben.

Ein Kfz-Stellplatz im Wert von EUR 15.000,00 ist im Kaufpreis enthalten.

Eine Zusammenlegung zu einem Haus mit der Wohnung im OG wäre möglich - siehe Grundriss Umbau-Variante.

Diese sonnige Terrassen-Wohnung, die sich im rechten Haus im EG befindet, überzeugt durch ihren offenen Grundriss im Wohn-/Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse zum schönen Garten. Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer fügen sich in den modernen Zuschnitt ein.

Diese besondere Immobilie mit 2 Häusern bzw. 6 verschieden großen Wohnungen wurde 1969 in konventioneller Bauweise auf einem 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in idyllischer Lage von Undeloh direkt am Naturschutzgebiet errichtet und von 2016 bis 2018 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, woraus sich das fiktive Baujahr 2005 ergibt. Das rote Verblendmauerwerk in Verbindung mit den schiefergrauen Fensterelementen und den grauen Holz-Anbauten (erstellt in 2018) sowie dem Bungalow-Anbau (Baujahr 2022) mit seinem dunklen Stein prägen den ersten Eindruck und vermitteln ein modernes Gesamtbild!

Die Nebengebäude umfassen die für Fahrräder als auch für Gartengeräte in 2019 aus Holz gebauten und grau gestrichenen Abstell-Gebäude.

Das rechte Haus ist vollunterkellert. Es gibt eine Waschküche mit 6 Anschlüssen für Waschmaschinen und Wäschetrocknern. Außerdem befindet sich dort der Heizungs- und Technikraum sowie die einzelnen den Wohnungen zugeteilten Abstellflächen. Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich die PKW-Stellplätze.

Aufgrund der umfassenden Kernsanierung präsentiert sich diese Immobilie in einem optisch und technisch einwandfreien Zustand. Die Bausubstanz sowie die Ausstattung des Hauses trifft den heutigen Standard.

## Ausstattung

Das Appartement ist mit einer modernen Küche in grau und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Das Bad ist mit weißen Wandkacheln und grauen Bodenfliesen sachlich gehalten und verfügt über eine bodentiefe Echtglas-Duschkabine. Das farblich abgestimmte Voll-Vinyl der Firma Ter Hürne in den Wohnräumen (Helsinki Blanc) hat Gewerbequalität und ist pflegeleicht und bietet ein zeitloses und wohnliches Ambiente.

Die Wohnung ist zur Selbstnutzung, zur festen Vermietung oder zur Vermietung an Feriengäste geeignet und genehmigt. Bisher wurde sie als Ferienwohnung genutzt und könnte auf Wunsch auch entsprechend möbliert übergeben werden.

Auf Wegen, Balkonen, Terrassen und Außensitzplatz sind in hellgrau sachlich gehaltene Platten verlegt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt zur Zeit noch über eine Ölzentralheizung mit moderner Brennwerttechnik und integrierter Warmwasserversorgung aus dem Jahr 2018. Der Öltank befindet sich außerhalb des Hauses im Erdreich.

Eine Veränderung der Energieversorgung durch eine Luftwärmepumpe/Photovoltaik ist verkäuferseits in Planung.

Zusätzlich wurde Wert auf eine umfangreiche Elektro- und Netzwerkverteilung gelegt. Die umfangreichen Maßnahmen während der Kernsanierung entnehmen Sie bitte der Auflistung in der Anlage.

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Dieses Objekt liegt in Undeloh, eines der beliebten Heideorte mit ländlicher Idylle im Naturpark Lüneburger Heide und befindet sich trotz Ortskern-Nähe in einer ruhigen Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaftsbebauung in einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Sackgasse gegenüber dem Naturschutzgebiet. Von hier fällt man sozusagen direkt auf den Wanderweg und ist in ca. 5-Min.-Fußweg auf der Heidefläche. Für aktive Naturliebhaber der absolut bestechende Standort.

Das Eckgrundstück umfasst 1.500 m<sup>2</sup> und wurde pflegeleicht mit großer Rasenfläche und Rand- bzw. Vorgartenbepflanzung 2018 angelegt und ist mit einer sehr schönen alten Hainbuchen-Hecke auf der Seite zur Straße und mit einer in 2019 gepflanzten Eiben-Hecke zu den zwei Nachbargrundstücken eingewachsen.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen befinden sich einerseits in Egestorf mit 7 Km- oder in Hanstedt mit 10-Km-Entfernung. Über die optimale Verkehrsanbindung der Autobahn A 7 erreicht man Hamburg in 30-40 Min. Fahrtzeit. Undeloh gehört dem Hamburger Verkehrsverbund (HVV) an und wird durch Buslinien bedient. Es verkehren Schulbusse sowie stündlich die Linie 4000 "Heidschnucke" nach Tostedt bzw. Winsen sowie zwei weitere Buslinien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche EG Whg re. Haus

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG Whg re. Haus



Schlafzimmer EG Whg re. Haus

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG Whg re. Haus



Terrasse EG Whg re. Haus

# Exposé - Galerie



Terrasse EG Whg re. Haus



Vorderansicht Haus li.

# Exposé - Galerie



Ansicht Garten li.+re. Haus



Wanderweg direkt vor der Tür

# Exposé - Galerie



Heidefläche in 5 Min. Fußweg

# Exposé - Grundrisse

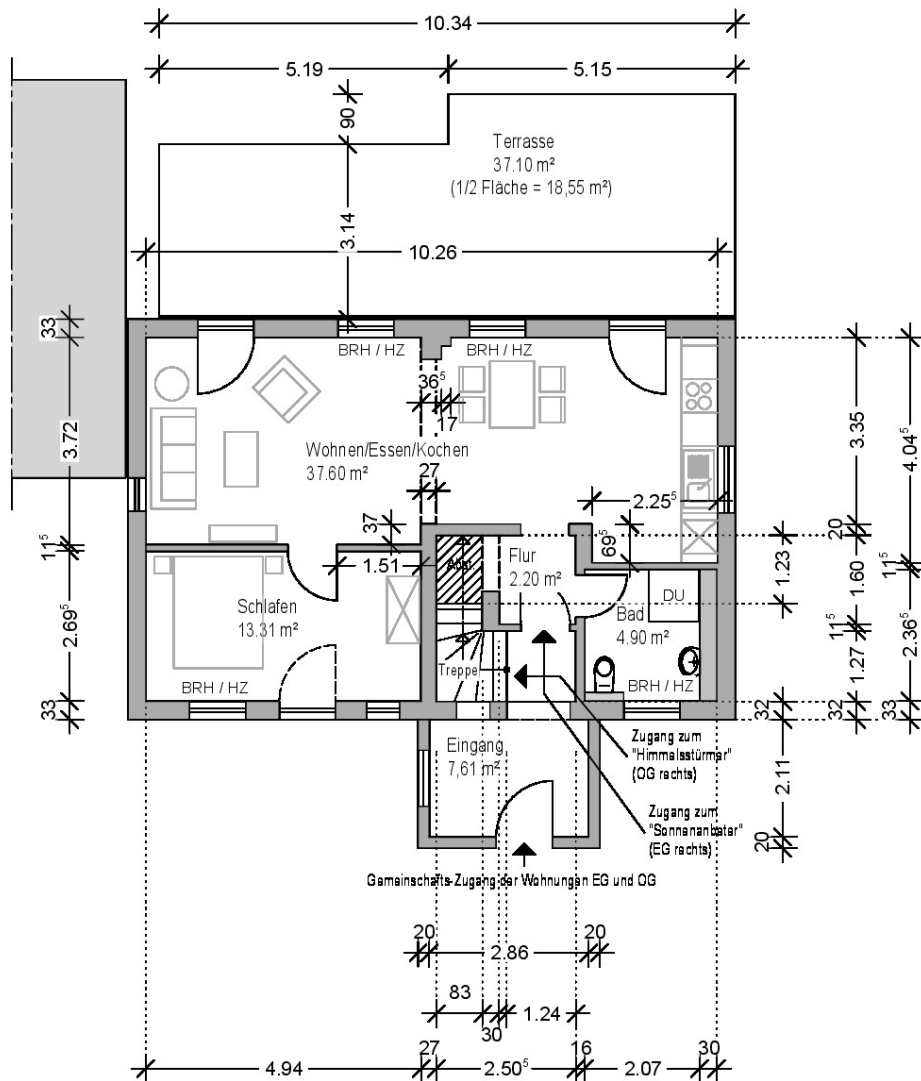
## Wohnung 04 - Haus rechts - EG

### WE 04

Wohnfläche: 58,01 m<sup>2</sup>  
+ 18,55 m<sup>2</sup> Terrasse

Tatsächliche Größe (inkl. Terrasse zu 100% und Abst u.d.Tr. unter 2,0m = 1,02m<sup>2</sup>)  
= 96,13 m<sup>2</sup>

M 1:100 / Stand 01/2026



ALLE MASSE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.



# Exposé - Grundrisse

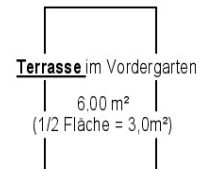
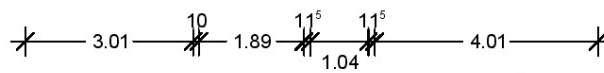
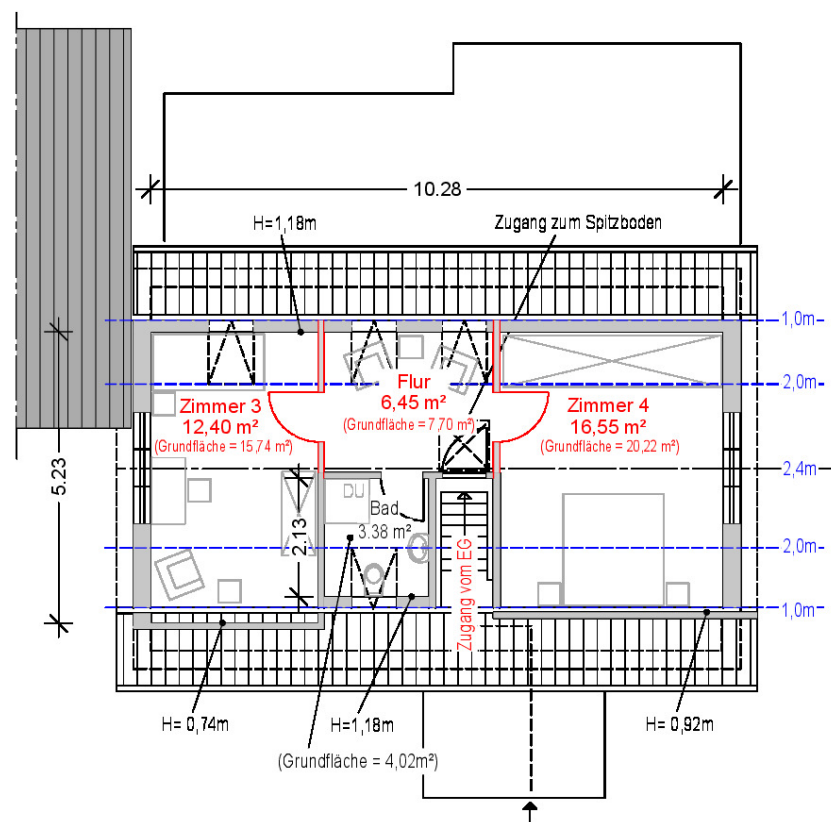
## Wohnung 05 (+04 im EG) Haus rechts - OG

### Umbau-Variante Zusammenlegung von EG und OG

> Berechnung nur für OG  
**Wohnfläche: 38,78 m<sup>2</sup>**  
**+ 3,00m<sup>2</sup> Terrasse im Vorgarten**

Tatsächliche Größe (inkl. Flächen unter 2,0 zu 100% und Terrasse zu 100%)  
**= 53,64 m<sup>2</sup>**

M 1:100 / Stand 11/2025

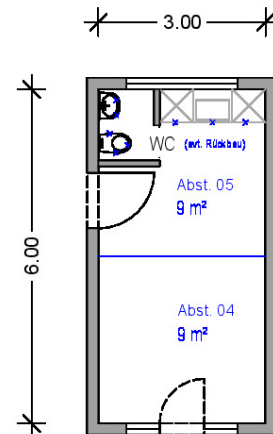


ALLE MASSE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.

# Exposé - Grundrisse

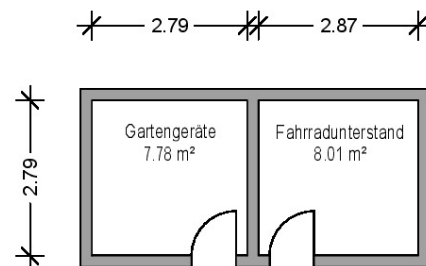
## Abstellgebäude (1)

M 1:100 / Stand 01/2026



## Abstellgebäude (2) - Gemeinschaft

M 1:100 / Stand 01/2026



ALLE MASSE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.

# Exposé - Anhänge

## 1. Kernsanierung Auflistung

## Kernsanierung 2016 – 2018

- Komplette entkernt
- Komplette neue Elektroleitungen, Internet-Netzwerk, TV-Satellit-Leitungen
- Komplette neue Frischwasser und Abwasser-Leitungen mit einzelnen Wasserzählern in den Wohnungen
- Alte Grund-Abwasserleitungen entsorgt bzw. stillgelegt und neue Grund-Abwasserleitungen bis Übergabeschacht mit der Abnahme des LK Winsen/Luhe Abtlg. Wasserwirtschaft
- Neue Buderus Brennwert-Ölheizung mit Warmwassertank und Zirkulationspumpe inkl. Interface mit Fernabfrage
- Komplette neue Heizungsleitungen und Heizkörper
- 2 großzügig angelegte Sickerschächte für Ableitung des Regenwassers über das Dach
- Aufdoppelung der Dachbalken in beiden Häusern für eine 160mm Dämmung mit Knauf Unifit Klemmfilz WLG 035 aller Dachschrägen anschließend mit Dörken Deltareflex-Dampfsperre und OSB-Platten verkleidet
- Dämmung der Dach-Zwischendecke mit 160mm Knauf Unifit Klemmfilz und anschließend mit OSB-Platten nach oben als auch nach unten verkleidet
- Dämmung des Außen-Zwischen-Mauerwerks mit Einblastechnik Knauf Insulation Supafil mit einer Dicke der Kerndämmung von 70mm
- Dämmung der Decken im EG nach oben mit 100mm Rockwool Steinwolle
- Dämmung der Kelleraußenwände des rechten Hauses – komplett freigelegt, mit 2-Komponenten-Bitum-Schwarzanstrich, 100mm Styrodur, abschließend schwarze Noppenbahn und den Rand nach oben mit feuerfesten Zink-Platten abgeschlossen
- Dämmung des Streifen-Fundamentes des linken Hauses – genau wie siehe oben
- Neue Kunststoff-Fenster der Firma Siems mit UG Wert 1,1
- Neue Roto-Dach-Hochschwingfenster UG Wert 1,1
- Balkone am linken Haus nach unten abgedämmt, neu abgedichtet, mit Steinplatten belegt und mit satinierten Glasscheiben ummantelt
- Glasdach über dem Kellereingang angebracht
  
- Windfänge in Holzständer-Bauweise in Neubau-Qualität vor die Häuser gebaut und mit neuen super gedämmten Alu-Haustüren der Firma Portofino ausgestattet
- Check-in Gebäude entkernt, neu verputzt, mit Voll-Vinyl in Fliesenoptik verlegt, Design-Heizkörper angeschlossen, Eingangstür, Terrassen-Fenster und kleine Fenster von Siems mit einem UG Wert von 1,1 eingebaut, WC mit kleinem Waschbecken und eine Küchenzeile eingerichtet
  
- Außenbereich: Gartenanlage, Terrassen und Wege komplett neu angelegt
- Abstell-Gebäude in Holzständer-Bauweise errichtet