

Exposé

Einfamilienhaus in Lüneburg

Individuelles KfW40-Haus in Toplage Lüneburgs



Objekt-Nr. OM-421410

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

21339 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	615,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	42,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus am Stadtrand von Lüneburg, das mit seiner Energieeffizienz und außergewöhnlichem Design besticht. Auf einem traumhaften Grundstück mit unverbaubarem Blick über Wiesen und Felder haben wir 2009 das Haus nach unseren Vorstellungen individuell für uns bauen lassen. Dabei standen höchster Komfort, größtmögliche Effizienz und eine außergewöhnliche Architektur im Vordergrund. Nun möchten wir uns verändern und bieten das neuwertige Haus provisionsfrei (über 30.000,- € Ersparnis) zum Verkauf an.

Mit ausmittigem First, Schleppdachbereich und einem teilweise zum Dach offenen Wohnbereich sowie einer großen, nach Süden ausgerichteten, Fensterfront hebt sich das Haus angenehm von Standard-Häusern ab. Von den 187 Quadratmetern Wohnfläche befinden sich 121 m² im Erdgeschoss (Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Flur, Bad, Gäste-WC und Wintergarten) und 33 m² im Obergeschoss (Gästezimmer mit Balkon und Flur). Weitere 33 m² (z.Zt. als Abstellraum genutzt) können im Obergeschoss noch ausgebaut werden.

Zu den Nutzflächen zählen eine Doppelgarage (36 qm) mit automatischen Garagentoröffnern und Wallbox sowie ein Schuppen (ca. 6 m²) für Gartengeräte und die Swimmingpooltechnik. Ein kleiner Swimmingpool und ein Wasserbecken mit Springbrunnen sorgen im Sommer für Urlaubsfeeling im uneinsehbaren Garten. Im Winter kann man bei Sonnenschein im großen Wintergarten frühstücken, da die Terrasse nach Süden ausgerichtet ist. Eine 8,50 m breite, bodentiefe Fensterfront sorgt im offenen Wohnbereich des Erdgeschosses dafür, dass der Sitz- und Essbereich sowie Küche und Flur angenehm lichtdurchflutet sind. Elektrische Rollläden und eine Fußbodenkühlung(!) sorgen im Sommer für ein gleichbleibend angenehmes Raumklima. Vom Balkon kann man den Blick über Wiesen und Felder genießen.

Ausstattung

Hocheffiziente, wartungsarme Haustechnik (KfW40):

- Reversible Vaillant Erdwärmepumpe mit Kühlung im Sommer
- Energieverbrauch lt. aktuellem Verbrauchsausweis nur 17,9 kWh/(m²a), Effizienzklasse A+
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wärmedämmverbundsystem
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Kühlfunktion im Sommer
- Solarthermie-Anlage für die Heizungsunterstützung und Warmwasser
- Elektrische Rollläden
- Wallbox, mittig in der Doppelgarage
- Große, überwiegend bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Glasfaseranschluss (zwei verschiedene Anbieter zur Wahl)
- Automatische Beregnungsanlage im Garten
- Sehr geringe monatliche Betriebskosten

Weitere Ausstattung des Hauses:

- Einbauküche mit Induktionskochfeld und Side-by-Side Kühlschrank
- Badezimmer mit Wanne und großer Dusche (160 cm breit, bodengleich, mit Fußbodenheizung)
- Gäste-WC mit Dusche (bodengleich, mit Fußbodenheizung)

- Großer Wintergarten (18 m²) mit rahmenlosen Glasschiebetüren in Südausrichtung
- Swimming-Pool (mit Solarerwärmung) im sehr gepflegten Garten
- Satellitenschüssel mit 4 Anschlüssen in drei Räumen

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

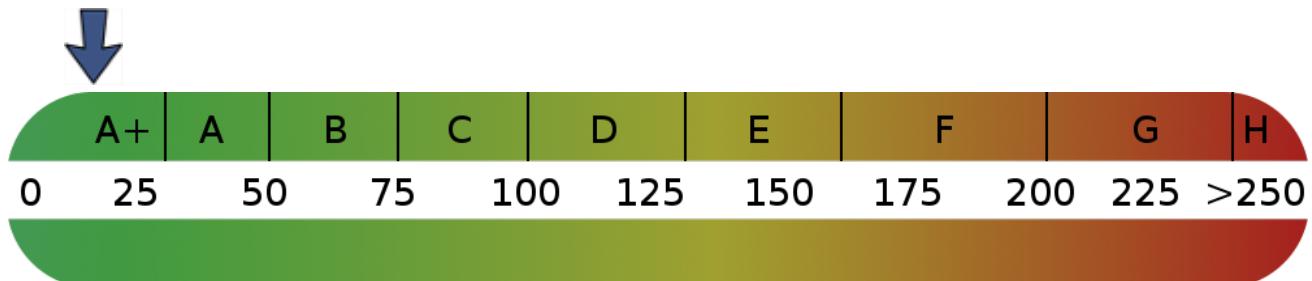
Wenn Sie absolut ruhig und naturnah wohnen möchten, gern aber auch mal in der Innenstadt Lüneburgsbummeln möchten, ist die Lage dieses Hauses am Stadtrand optimal. Mit Rad oder Auto ist man innerhalb von wenigen Minuten im Stadtkern. Lüneburg bietet mit ca. 75.000 Einwohnern eine einzigartige Kombination aus historischem Flair, lebendiger Kultur und moderner Lebensqualität. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Restaurants, Freizeitaktivitäten und die öffentlichen Verkehrsmittel sind in kürzester Zeit erreichbar. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Erkundungen ein und bietet eine willkommene Abwechslung zum urbanen Leben. In nur 40 Minuten erreichen Sie Hamburg mit einem breiten Angebot an Sehenswürdigkeiten und kulturellen Veranstaltungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Wallbox

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie

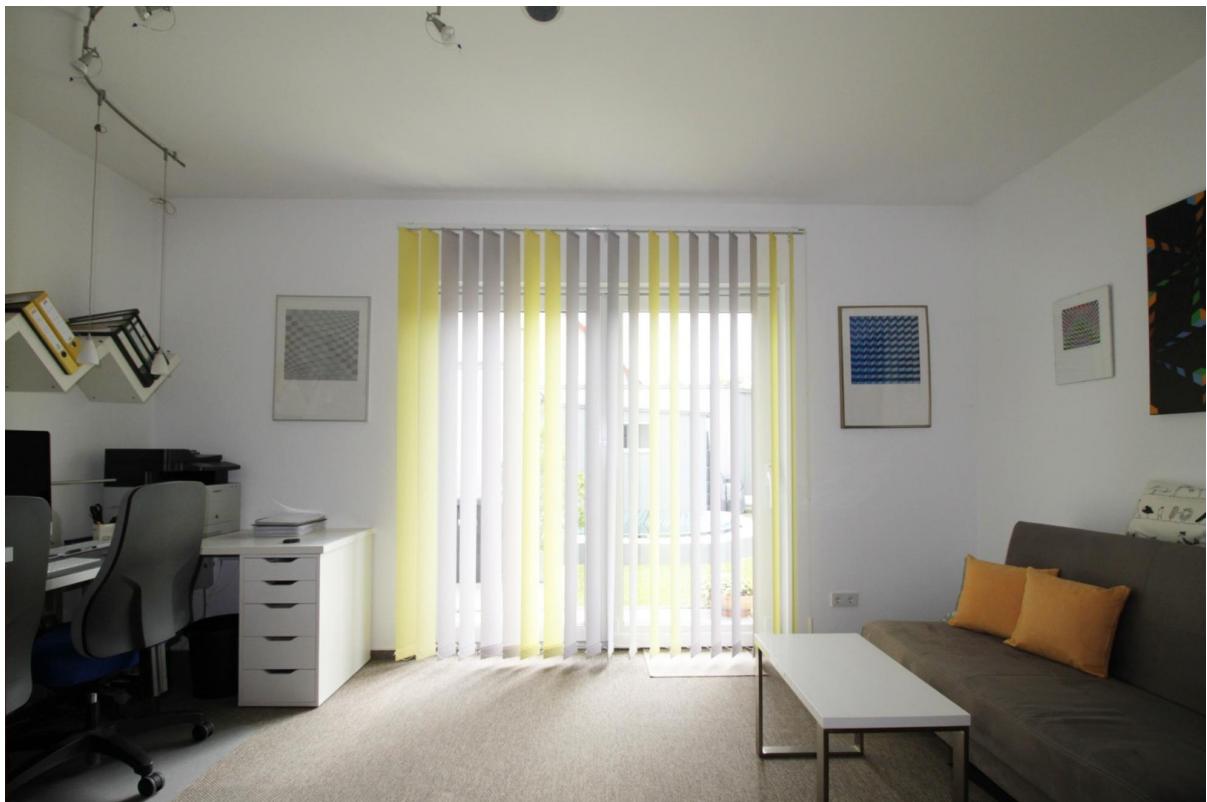


Essbereich/Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-/Kinderzimmer



Gäste WC mit Dusche

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten mit Wasserbecken

Exposé - Galerie



Hausseite mit Schleppdach



Pool und Schuppen

Exposé - Galerie



Sommerblick vom Balkon



Balkonblick im Winter

Exposé - Grundrisse

