

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lüneburg

### Modernes EFH mit zukunftssicherer Erdwärmepumpe in Top-Lage



Objekt-Nr. **OM-421410**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **839.000 €**

21339 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	615,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus am Stadtrand Lüneburgs, das mit seiner Energieeffizienz und außergewöhnlichem Design besticht. Auf einem traumhaftem Grundstück mit unverbaubarem Blick über Wiesen und Felder haben wir das Haus individuell bauen lassen. Dabei standen höchster Komfort und eine außergewöhnliche Architektur im Vordergrund. Eines der Highlights ist die zukunftssichere Erdwärmepumpe. Sie sorgt für Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen bei minimalen, stabilen Kosten für Heizung und Warmwasser. Nun bieten wir das neuwertige Haus provisionsfrei zum Verkauf an (ca. 30.000,- € Ersparnis).

Mit ausmittigem First 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 153 Quadratmetern Wohnfläche befinden sich 121 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Flur, Bad, Gäste-WC und Wintergarten) und 32 m<sup>2</sup> im Obergeschoss (Gästezimmer mit Balkon und Flur). Weitere 33 m<sup>2</sup> (z.Zt. Abstellraum) können im Obergeschoss noch zu Wohnraum erweitert werden. Vom Balkon im Obergeschoss kann man den Blick über Wiesen und Felder genießen.

Zu den Nutzflächen zählen eine Doppelgarage (36 qm) mit automatischen Garagentoröffnern und Wallbox sowie ein Schuppen (ca. 6 m<sup>2</sup>) für Gartengeräte und die Pooltechnik. 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 dafür, dass der Sitz- und Essbereich sowie Küche und Flur angenehm lichtdurchflutet sind. Elektrische Rollläden und eine Fußbodenkühlung(!) ermöglichen auch im Sommer ein gleichbleibend angenehmes Raumklima.

## Ausstattung

Hocheffiziente, wartungsarme Haustechnik (KfW40):

- Reversible Vaillant Erdwärmepumpe mit Kühlung im Sommer
- Energieverbrauch lt. Verbrauchsausweis nur 17,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse A+
- Solaranlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- Niedrige Heizungs- und Warmwasserkosten (ca. € 70-80/monatl.)
- Wärmedämmverbundsystem
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von Nibe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Rollläden
- Wallbox, mittig in der Doppelgarage
- Große, überwiegend bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet

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 m<sup>2</sup>) mit rahmenlosen Glasschiebetüren in Südausrichtung

- Automatische Rasen-Beregnungsanlage
- Swimming-Pool (mit Solarerwärmung) im gepflegten Garten
- Satellitenschüssel für TV-Empfang 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 Lüneburgs bummeln möchten, ist die Lage dieses Haus 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. Hamburg, mit einem breiten Angebot an Sehenswürdigkeiten und kulturellen Veranstaltungen, erreichen Sie in nur 40 Minuten.

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Wallbox



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Essbereich/Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Balkonzimmer

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Garten mit Wasserbecken

# Exposé - Galerie



Hausseite mit Schleppdach



Pool und Gerätehaus

# Exposé - Galerie

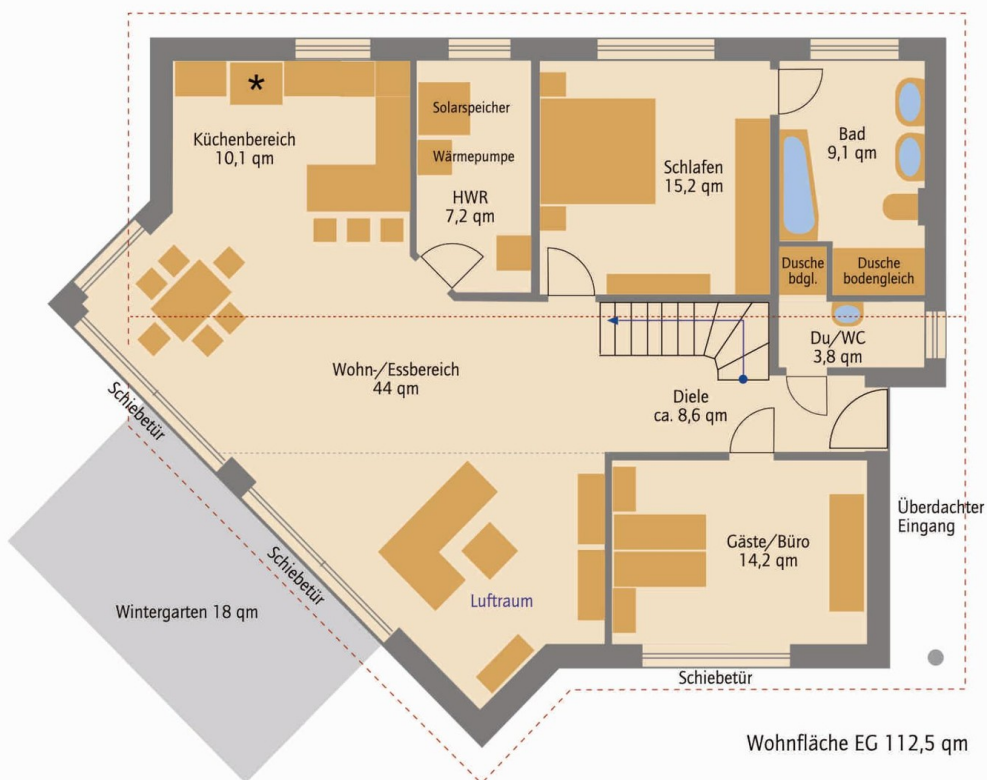


Sommerblick vom Balkon

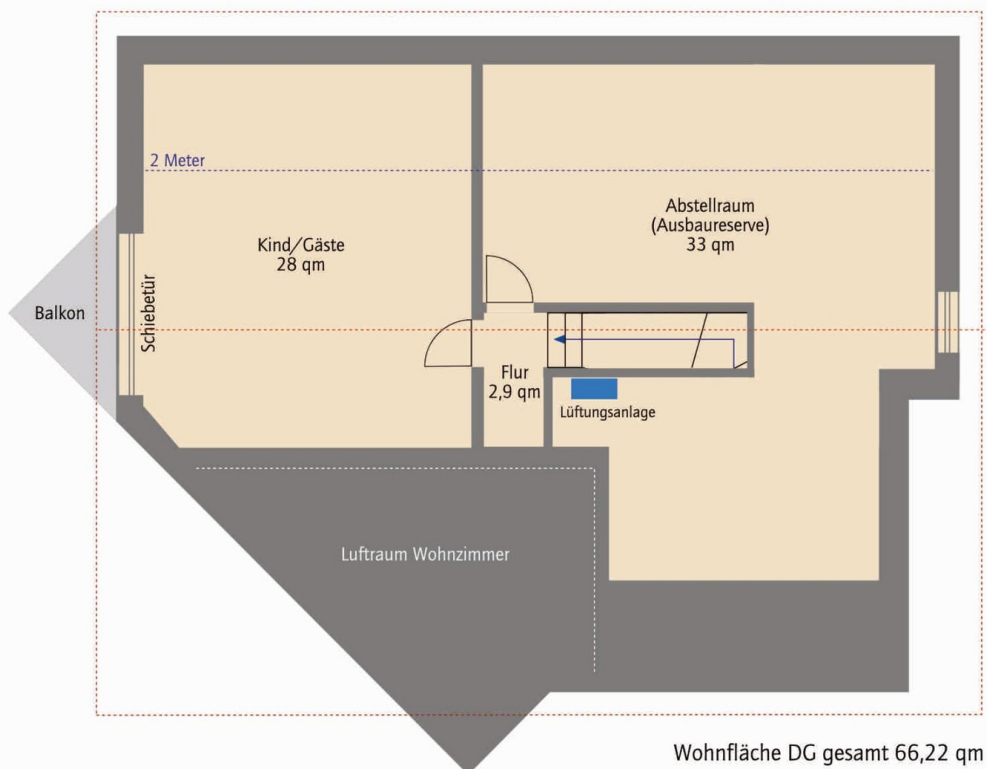


Balkonblick im Winter

# Exposé - Grundrisse



Ergeschoss



Obergeschoss