

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lüneburg

### Modernes A+ Einfamilienhaus in 1A Top Lage im Hanseviertel Lüneburg



Objekt-Nr. OM-423154

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.590.000 €**

21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	86,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in Bauhaus-Stil. 3 Etagen inkl. Keller mit Fußbodenheizung. Gelungene Fassadenkombination mit Putz und Holzverkleidung. Offener Bereich im EG mit Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Gehobene Küche mit zusätzlichem Backup-Bereich. Gäste-WC und Arbeitszimmer. Im OG befinden sich 1 großes Zimmer, 1 Zimmer mit Balkon bzw. Dachterrasse, 1 Vollbad und 1 Duschbad. Im Keller befinden sich 3 weitere Räume, die derzeit als Schlafzimmer, Werkraum und Gästezimmer genutzt werden.

Für Wärme sorgt eine der modernsten Wärmepumpen die erst im Jahr 2025 in Betrieb genommen wurde. Ein großer Gartenbereich mit beheizbarem Pool (8 x 4 Meter), Terrasse und Holzdeck lässt keine Wünsche offen. 2 PKW-Stellplätze und eine Wallbox-Vorbereitung sind ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Diese hervorragende Wohnobjekt bietet zahlreiche Ausstattungen wie z.B. einen Wäscheschacht vom Vollbad im OG bis in den HWR im Keller, eine Luxus-Küche mit automatischen Auszügen sowie einem Backup-Bereich. Eine Designertreppe (Stahl/Glas/ gekalktes Holz) verbindet das EG mit dem OG. Die Treppenstufen sind einzeln von unten beleuchtet. Ein Weintemperierschrank ist im Essbereich in die Wand integriert.

Aussenwasserhähne sowie Stromversorgung im Garten sind ebenso vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

In Lüneburg in einem ruhigen Wohnviertel gelegen. Innenstadt fußläufig erreichbar.

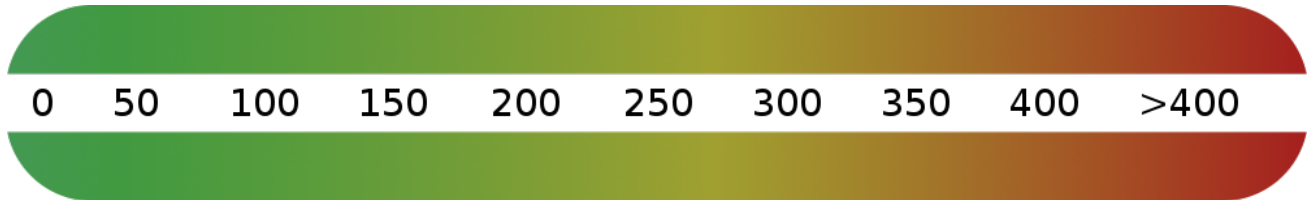
Moderne und aktuelle Infrastruktur wie z.B. ÖPNV, Supermarkt, Bio-Markt, Kindergarten, Sporthalle, Schule, Parkanlagen, Spielplätze, verschiedene Dienstleistungen wie z.B. Ärztehaus, Notar- und Anwaltskanzleien, ASB u.v.m. Alles in 5-10 Gehminuten erreichbar. Sehr gute Verkehrsverbindungen (BHF Lüneburg, B4, A39->A1/A7).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	19,95 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

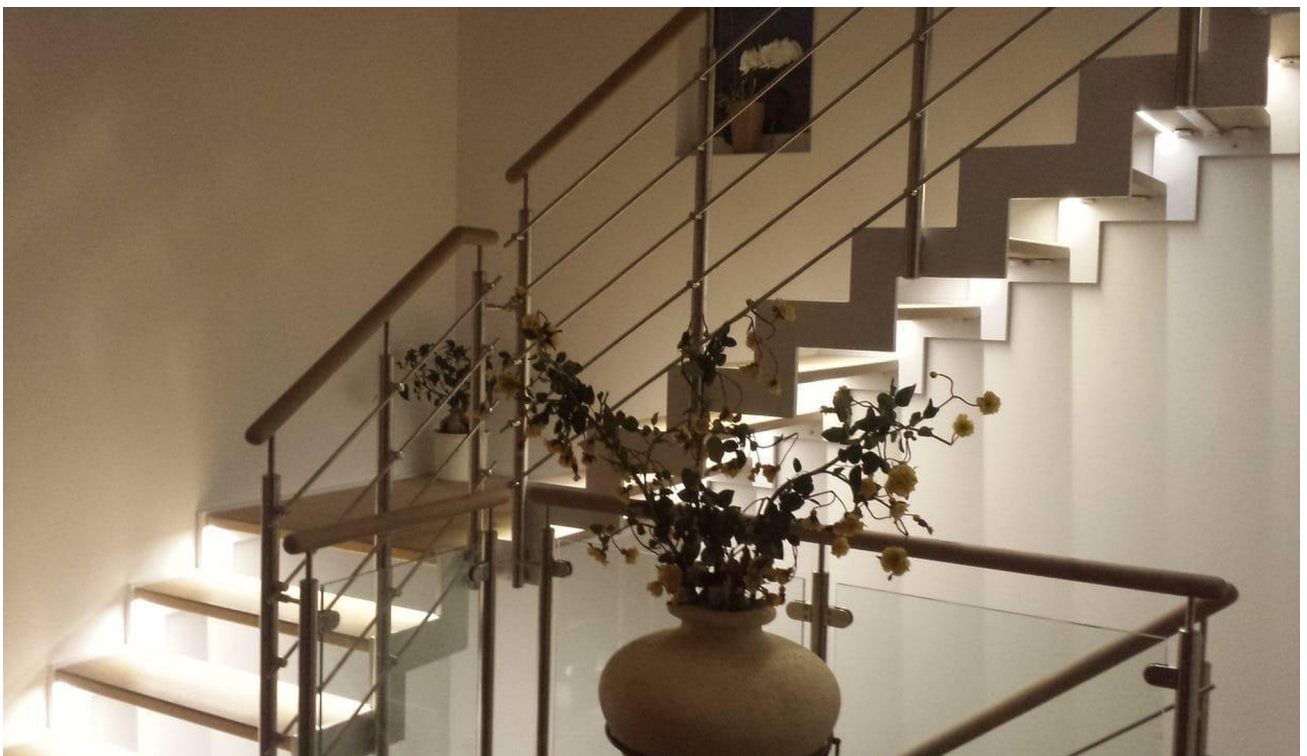




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

