

Exposé

Einfamilienhaus in Lüneburg

Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit unverbaubarem Blick in die Natur



Objekt-Nr. OM-424815

Einfamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Hempel

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.483,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	169,88 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Grundstück ist durch eine offene Durchfahrt erreichbar. Hier befindet sich eine Einzelgarage mit Werkstattraum und ein großer Dachboden. Im Teilkeller ist eine Drehstrom Grundwasserpumpe mit einem 100 Liter Druckkessel installiert. Somit steht im Sommer immer genügend Wasser für die Beregnung des großen Gartens zur Verfügung. Gleich nebenan ein Schwimmbad mit einem Technikraum.

Im weiteren Verlauf befindet sich das Wohngebäude. Das Wohnhaus ist halb unterkellert. Die Raumhöhe im Keller beträgt 2,40 m. Anschlüsse für Internet sind vorhanden. Ein Glasfaserkabel liegt in der Straße vor dem Grundstück. Für die Verlegung zum Wohngebäude ist es erforderlich einen Vertrag mit dem Betreiber abzuschließen.

Das Wohngebäude bietet die Möglichkeit eine Praxis für Gesundheitswesen einzurichten – unten Arbeiten und oben wohnen !

Bietet aber auch reichlich Platz für eine Familie.

Zur gewerblichen Nutzung:

Nach Betreten des Erdgeschosses befindet sich links die Garderobe. Gerade drauf zu die Anmeldung. Weiter durch einen großen offenen Türbogen, gleich links die Holztreppe , die ins Obergeschoss führt. Und rechts davon der Wartebereich. Gerade darauf zu das Tages WC. Daneben ein Raum für Einzelarbeit. Zwischen der Treppe und dem Büro führen drei Stufen abwärts zu dem Keller- Niedergang und zum Raum für Gruppenarbeit. Ein Anschluss für einen Kachelofen oder Kamin ist vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich links das Wohnzimmer rechts davon das Schlafzimmer mit Blick nach Osten. Über zwei weitere Stufen befindet sich links das Badezimmer und hinter dem Treppen Empore rechts die Küche.

Zur Nutzung als Familie :

Die Garderobe befindet sich hinter der Eingangstür. Gerade drauf zu ist der Raum vorgerichtet für den Einbau einer Küche. Alle Anschlüsse wurden bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt.Der Essplatz ist möglich vor dem Utlook (Foto) oder mit wenig handwerklichen Aufwand eine vorgerichtete Öffnung (die derzeit vermauert ist) von der Küche zum Wohnzimmer herzustellen. Der große Raum ,ca 50 Quadratmeter bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich. Aufgrund der Raumgröße wurde die Decke höher gelegt, damit nicht der Eindruck entsteht, „erschlagen zu werden“. Im Obergeschoss befindet sich ausgehend von einem kleinen Flur links ein größeres Kinderzimmer und auf der gegenüber liegenden Seite das Schlafzimmer mit Blick nach Osten. Über weitere zwei Stufen befindet sich links das Badezimmer und hinter dem Empore ein weiteres Kinderzimmer.

Hinter dem Wohnhaus befindet sich die zweite Einzelgarage. Die auch mit Grube ausgestattet ist. Das Garagen- Schwingtor ist wärmegedämmt und die Garage ist gefliest. Der Raum ist bestens geeignet für winterliche Arbeiten, die Außenwände bestehen aus Gasbeton- Steinen mit Verblendziegel. Zwischen den Deckenbalken ist eine Dämmung von 140 mm dicke eingearbeitet.

Neben der Garage ist das „Sommerhaus“ angegliedert. Der Fußboden-- als Unikat – besteht aus Hirnholz in Kiefer (12 cm hoch). Auch ein Innenkamin ist vorhanden. Und auch hier eine Mineralfilz - Dämmung von 140 mm. Ausserdem alle Fenster mit Wärmeschutz- Verglasung und motorgetriebene Aussenrollläden.

Links davon, am Ende des Grundstücks, steht die Garten- Sauna. Der Sauna vorgelagert ist ein Aufenthaltsraum mit Dusche und einem Ofen.

Das Schmutzwasser wird mittels einer Abwasser Hebeanlage direkt in den Schmutzwasserkanal in der Straße gepumpt. Und sollte „Klein Fritzchen“ mal den Teddy in der Toilette wegspülen, so wird dieser vom Schnitzelwerk zerkleinert und ohne Verstopfung entsorgt.

Der Bodenrichtwert beträgt 380 Euro pro Quadratmeter. Der Verkehrswert ist 450 Euro.

Nach dem Sachwertverfahren berechnet haben alle Gebäude, Anlagen und Bauteile einen Wert von 1.320.000 Euro.

Ausstattung

Auf Wunsch können zwei Treppenlifte übernommen werden zu einem Festpreis.

Neben Fliesenbelag sind Korkböden im Obergeschoss verlegt. Das große Wohnzimmer oder als Gruppenraum nutzbar hat einen Streifen -Parkett- Boden aus französischer Hainbuche (28 mm dick) . Verlegt als Schwingfussboden.

Die Fenster im EG und OG mit Himmelsrichtung nach Osten, Süden und Westen haben Aussenrollläden, Motor getrieben.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im nordöstlichen Teil von Lüneburg in einem ruhigen etablierten Wohngebiet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern. Des Grundstück ist von der Straße nicht einsehbar und hat einen unverbaubaren Blick in die Natur.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur:

Das nahe Loewe – Center bietet Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Edeka, Aldi, Rossmann, Bäckerei, Apotheke, Hörgeräte- Akustiker, Bedarf für Tiere, Sparkasse u.a.

Der Kindergarten, Grund – und die Hauptschule befinden sich im näheren Umfeld , weiterführende Schulen nur wenige Kilometer und sind mit dem Bus erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal. Die nahe A 39 und die B4 bieten eine schnelle Verbindung nach Hamburg und Uelzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,42 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



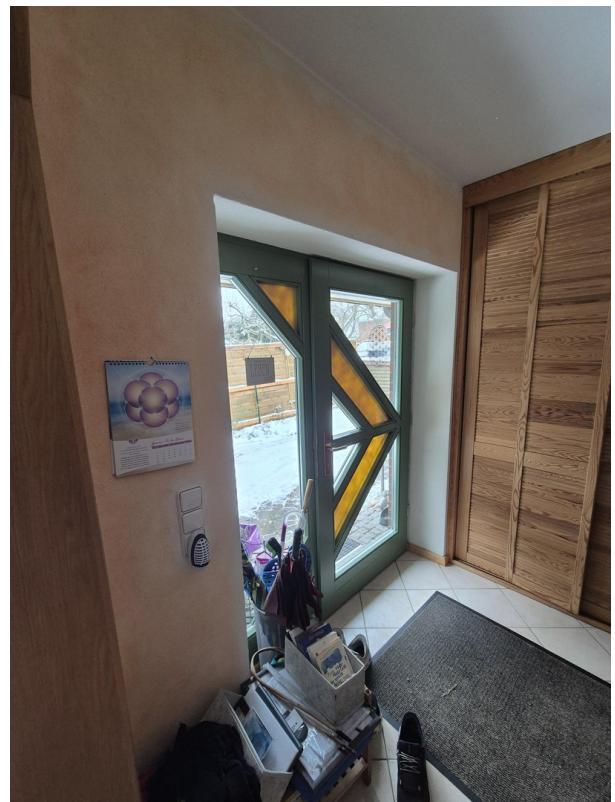
Exposé - Galerie



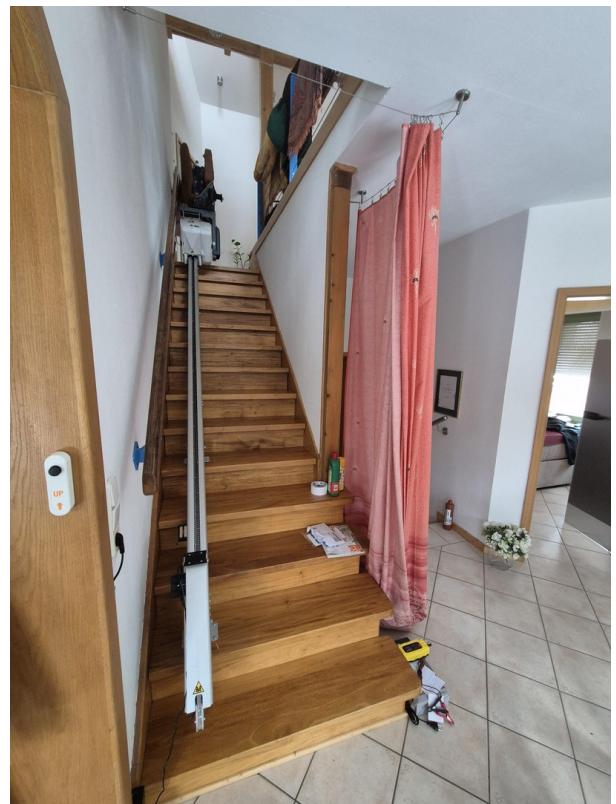
Exposé - Galerie



Kellertreppe



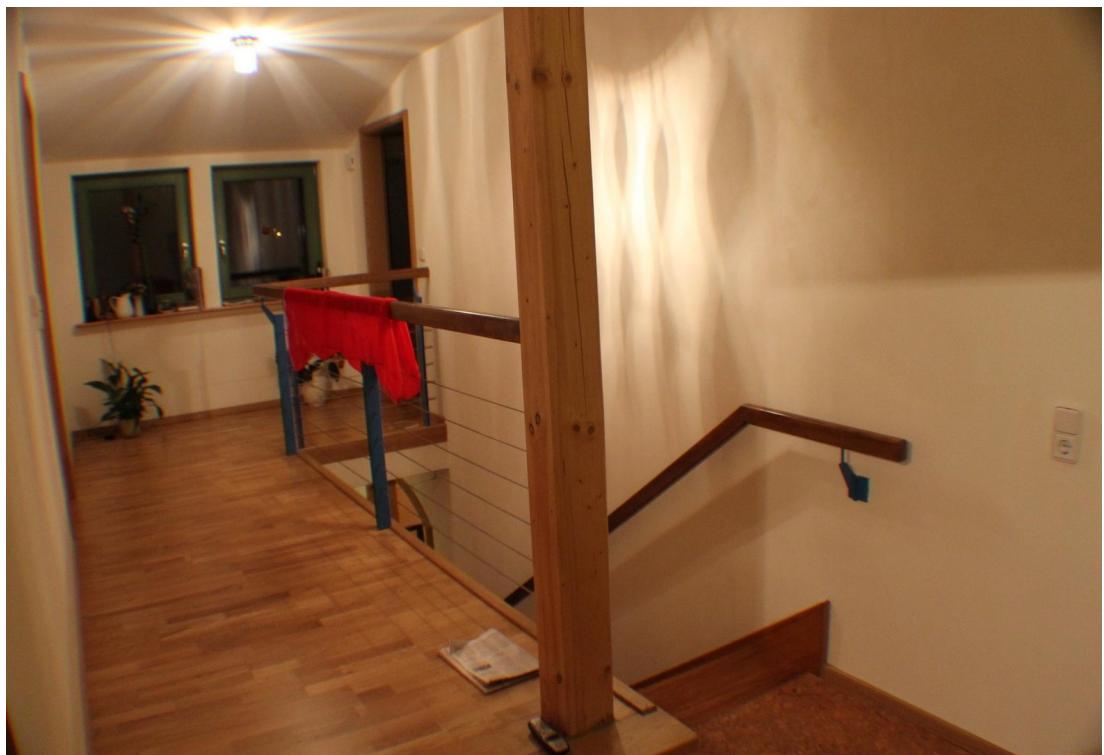
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Sommerhaus mit 2. Garage



Exposé - Galerie



Gartensauna



Exposé - Galerie

