

Exposé

Reihenendhaus in Lüneburg

Großes Reihenendhaus Stadtnähe im Grünen Lüneburg/ Ebensberg



Objekt-Nr. OM-432663

Reihenendhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Kock-Kessler

Glogauer Str. 10
21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	285,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	65,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenendhaus in gepflegtem Zustand. Kein Renovierungsbedarf. Sie können sofort einziehen. Geschmackliche Veränderungen sind natürlich möglich, da das Haus Anfang April geräumt sein wird. 2025 wurden alle Flachdächer erneuert, die letztmalig 1997 saniert wurden. Im Zuge dieser Maßnahme wurden sämtliche Balkonbrüstungen ausgewechselt. Zwei Zimmer im Obergeschoß haben direkten Zugang zu Loggia und wurden als Kinderzimmer genutzt. Zum Sonnen mit Blick auf den Garten und die Umgebung geeignet.

Ausstattung

Seit unserem Einzug 1997 sind Küche, Bad, WC, Heizungsanlage, alle Fenster (auch im Keller) neu installiert worden. Die Terrasse ist mit einer 6m breiten Markise und die beiden Kinderzimmer, mit Zugang zur Loggia, jeweils mit Rollläden ausgestattet. In zwei Kellerräumen (Hobby, Werkstatt) sind Heizkörper vorhanden. Davon abgetrennt steht die Heizung von Viessmann. Außerdem gibt es eine große Waschküche. Alle Zimmer im Haus sind mit einem Kabel- und Antennenanschluss versehen. Seit 2025 sind Glasfaserkabel verlegt und im Einsatz. Aufgestellt sind zwei kleine und ein großes Kunststoff-Gartenhaus der Fa. Keter. Die darin befindlichen Gartengeräte überlassen wir. Die Loggia kann mit einem Balkonkraftwerk versehen werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Reihenendhaus gehört zu einer WEG, die seit über 20 Jahren von einem kompetenten und zuverlässigen Verwalter geführt wird (Contrado GmbH, Lüneburg). Das Hausgeld beträgt 228 € monatlich incl. Verwaltergebühr, Instandhaltungsrücklage, Anlagenpflege, Schneeabseilung und kleinen Reparaturen. Zu unseren Lasten gehen die Kosten für Prüfung bzw. Wartung der Heizung, die seit dem Einbau 2004, jährlich vorgenommen wurden. Alle weiteren Ausgaben für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Müllabfuhr und Grundsteuer sind direkt zu zahlen.

Lage

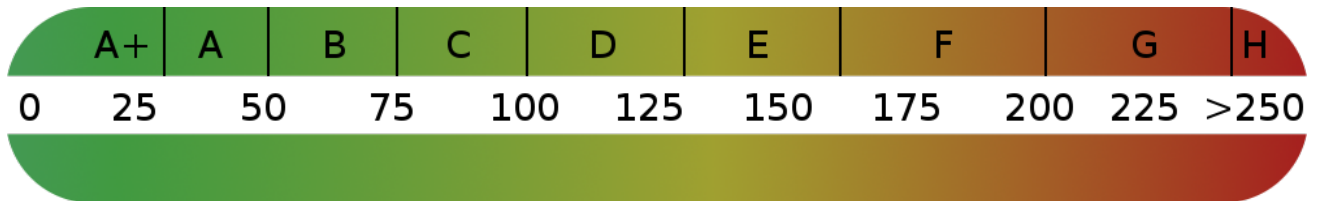
Der Stadtteil Ebensberg ist ein in sich geschlossener Vorort. Ca. 2000 Einwohner in einer komplett verkehrsberuhigten 30km/h Zone. Ein Kinder- und Haustierparadies am Busen der Natur. Sonne gibt es Morgens in der Küche und ab Mittag werden Wohnzimmer, Loggia und Garten angestrahlt. Das ergibt eine wunderbare Helligkeit im ganzen Haus. Zum nächstgelegenen Wald sind es 200m. Nur einige Hundertmeter sind es zu Feld, Wiesen, Wald, dem Elbe-Seitenkanal, Sportverein (Fußball und Tennis) und zwei Kinderspielplätzen. Der Reitverein Echem/Scharnebeck befindet sich nur wenige Kilometer entfernt, ebenso das Schiffshebewerk Scharnebeck. Für Ausflüge bietet sich natürlich die Lüneburger Heide an. Der Stadt- und Schulbus hält vor der Tür (50m). Sonstige Entfernungen mit dem PKW: Kita 2,9km, Schule 3,5km, EKZ 2,4km, Bahnhof/Stadt ca. 5km. Alle Ziele sind über Radwege und ausgebaute Waldwege per Fahrrad (nicht E-Bike) sehr gut zu erreichen. BAB Zubringer 2,2km, die Fahrzeit per PKW nach Hamburg-Hauptbahnhof je nach Verkehrslage ca. 45 Min. Mit dem Zug ca. 30 Min.

Infrastruktur:

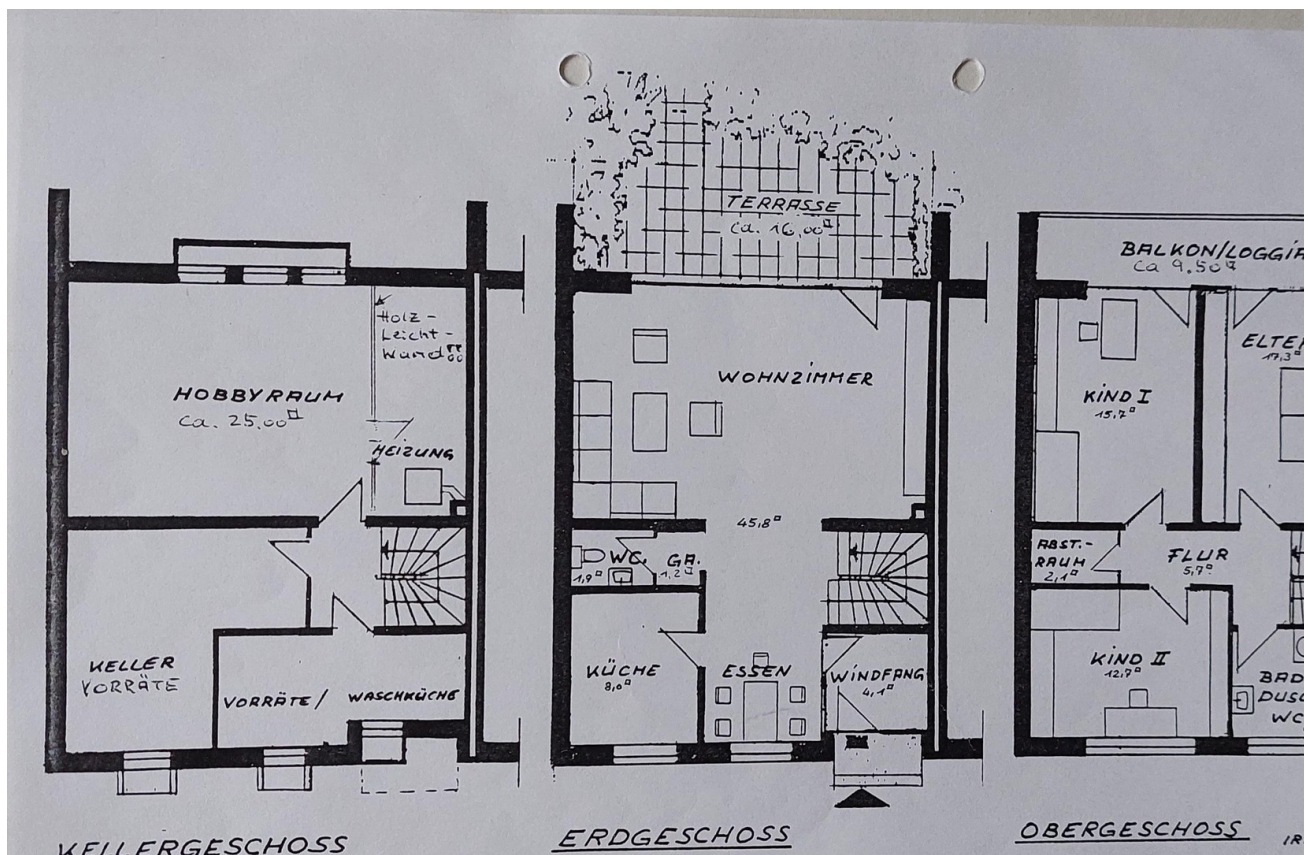
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

