

Exposé

Doppelhaushälfte in Lüneburg

Stadt, Land, Fluss... alles da - alles nah. Provisionsfrei für Käufer. Verkauf im Bieterverfahren.



Objekt-Nr. OM-439470

Doppelhaushälfte

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Söhl

21335 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	396,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	115,50 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei für die Käufer

Privatverkauf im Bieterverfahren

In begehrter Wohnlage von Lüneburg-Rettmer befindet sich diese gepflegte und laufend modernisierte Immobilie mit südlicher Ausrichtung. Das Haus wurde über die Jahre hinweg stets sachverständig renoviert und instandgehalten und präsentiert sich heute als großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem harmonischen Raumkonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus alle Bereiche des Erdgeschosses bequem erreichbar sind.

Erdgeschoss

Zur linken Seite befindet sich die großzügige Küche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten namhafter Hersteller wie Bosch, AEG und Siemens sowie einer beeindruckenden Kühl- und Gefrierkombination.

Direkt angrenzend öffnet sich der Essbereich mit gemütlicher Sitz- und Leseecke. Von hier aus geht der Raum fließend in das lichtdurchflutete Wohnzimmer über, das mit seinem Kamin eine besonders behagliche Atmosphäre schafft und zu entspannten Stunden einlädt.

Die offene Gestaltung sowie die großzügige Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht. Vom Ess- und Wohnbereich genießen Sie einen freien

Blick in den liebevoll angelegten Garten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse.

Der Flur führt außerdem zu einem Gästezimmer, einem praktischen begehbaren Kleiderschrank sowie zu einem großzügig gestalteten Dusch-WC.

Obergeschoss

Über eine massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei

weitere Zimmer, von denen beide über einen eigenen begehbaren Kleiderschrank verfügen. Das zweite Zimmer lässt sich bei Bedarf problemlos in zwei einzelne Zimmer aufteilen, sodass hier bis zu drei komfortable Räume entstehen können.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Wannenbad.

Dachboden

Der Dachboden wurde vollständig isoliert und zu einem charmanten Spielzimmer mit umfangreichen Lagermöglichkeiten ausgebaut. Eine praktische Raumpartreppe führt

hinauf in diesen zusätzlichen Bereich, der vielseitig genutzt werden kann.

Keller

Der Vollkeller ist ebenfalls vom Flur des Erdgeschosses über eine massive Treppe erreichbar und bietet außergewöhnlich viel Platz. Nahezu alle Räume sind beheizt.

Hier befinden sich unter anderem Nutz- und Wirtschaftsräume mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ein Technikraum für die Heizungsanlage sowie für die Gas-, Wasser- und Elektroversorgung und weitere Abstellflächen.

Ein besonderer Vorteil ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Insgesamt überzeugt das Haus durch hervorragend geschnittene Räume und ein beeindruckendes Platzangebot – ein wahres Raumwunder.

Nebengebäude

Die ehemalige Garage wurde umfassend ausgebaut und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sämtliche Versorgungsanschlüsse sind vorhanden, sodass

dieser Bereich Raum für individuelle Ideen bietet – beispielsweise als Atelier,

Hobbyraum oder Büro.

Garage

Über die massive Garage erreichen Sie komfortabel das Anwesen.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses unterstreicht den gepflegten Charakter der Immobilie.

- Hochwertiger Laminatboden im gesamten Erdgeschoss
- Fliesen im Bad und im Flur
- Laminatböden in allen Zimmern des Obergeschosses
- Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung

Im Jahr 2014 wurden umfangreiche Maßnahmen zur Abdichtung und Dämmung des Kellers durchgeführt. Die Kellermauern wurden vollständig freigelegt, mit Bitumen abgedichtet und mit Perimeter-XPS-Dämmung isoliert. Zusätzlich wurde rund um das Haus eine Drainage verlegt, die in einen Drainageschacht führt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dorfgemeinschaft und Historie

Rettmer ist ein gewachsener Ortsteil mit rund 2.300 Einwohnern, der seinen ursprünglichen dörflichen Charakter bis heute bewahrt hat. Neubaugebiete gruppieren sich harmonisch um den historischen Ortskern.

Die Dorfgemeinschaft ist lebendig und aktiv. Traditionelle Veranstaltungen wie Osterfeuer, Sommerfeste, das Aufstellen des Maibaums oder das Erntedankfest prägen das gesellschaftliche Leben.

Auch die Freiwillige Feuerwehr mit Kinder- und Jugendfeuerwehr freut sich über neue Mitbürger.

Im ehemaligen Bauerndorf existieren bis heute zwei landwirtschaftliche Höfe: Hof Hillmer und Hof Hartmann. Letzterer wird bereits in der neunzehnten Generation ökologisch betrieben und bietet unter anderem einen beliebten Selbstbedienungshofladen.

Die Hansestadt Lüneburg

Lüneburg zählt zu den schönsten historischen Städten Norddeutschlands. Die mittelalterliche Altstadt mit ihren malerischen Gassen, historischen Backsteinfassaden und idyllischen

Kanälen verleiht der Stadt ein einzigartiges Ambiente.

Neben ihrer historischen Bedeutung überzeugt Lüneburg mit einem lebendigen kulturellen Leben, vielfältiger Gastronomie, ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten sowie einer dynamischen Universitätslandschaft.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Geschichte, Lebensqualität und moderne Urbanität auf besondere Weise verbindet.

Entfernungen

- Flughafen: ca. 60,3 km
- Fernbahnhof Lüneburg: ca. 6,9 km
- Bushaltestelle: direkt vor der Haustür

Der guten Ordnung halber:

Da ich die Objektdaten nicht selbst ermittelt habe, übernehme ich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Ihr Partner vor Ort

Rainer Söhl

Diplom Designer

Lage

Wohnen zwischen Stadt, Natur und Lebensqualität.

Der charmante Ortsteil Rettmer liegt im Süden der Hansestadt Lüneburg und gehört zum Naturpark Lüneburger Heide – einer besonders wertvollen und geschützten Kulturlandschaft.

Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit der Nähe zur lebendigen Stadt. In wenigen

Minuten erreichen Sie sowohl das Zentrum Lüneburgs als auch die umliegenden

Grünflächen, Felder und Wälder. Spaziergänge entlang der Ilmenau oder durch das

idyllische Hasenbachtal beginnen praktisch direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit Auto, Bus oder Fahrrad gelangen Sie schnell und stressfrei nach Lüneburg und in das Umland. Lüneburg gilt zudem als fahrradfreundliche Stadt. Perspektivisch ist außerdem der Bau eines Bahnhofs in Rettmer geplant.

Über die nahegelegenen Schnellstraßen und Autobahnen sind auch weiter entfernte Ziele gut erreichbar.

Infrastruktur

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Kindergarten und Hort
- Grundschule sowie Montessori-Schule
- weiterführende Schulen in Lüneburg

Im nahegelegenen Garbers Center finden Sie unter anderem:

- EDEKA
- Aldi
- dm Drogeriemarkt
- Wir-leben-Apotheke
- verschiedene Arztpraxen
- Sparkasse

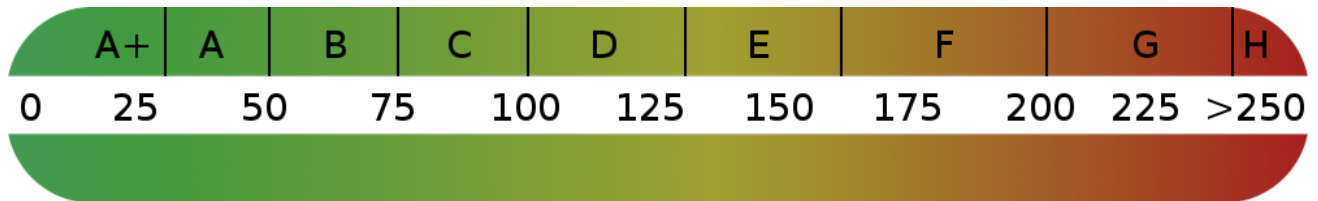
Darüber hinaus befindet sich in der Umgebung der gut sortierte Baumarkt Mölders.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Die Terrasse von Süden

Exposé - Galerie



Der Garten zum Nebengebäude



Blick auf die Garage

Exposé - Galerie



Von Garage Blick in den Garten



Die Garage vom Garten

Exposé - Galerie



Durchgang zum Nebengebäude



Flur mit Treppe ins OG

Exposé - Galerie

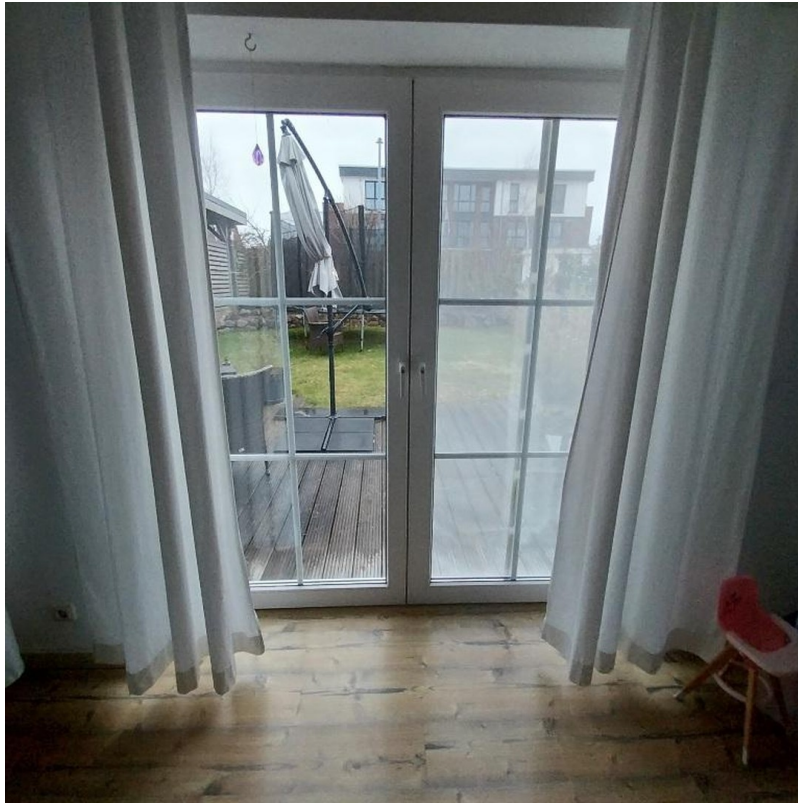


Die Essecke



Zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer



Das Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Am Kamin



Das Schlafzimmer im EG

Exposé - Galerie



Das Duschbad im EG



Das Duschbad im EG

Exposé - Galerie



1. Zimmer im OG



1. Zimmer im OG

Exposé - Galerie



1. Zimmer im OG



2. Zimmer im OG

Exposé - Galerie



2. Zimmer im OG



Vollbad im OG

Exposé - Galerie



Vollbad im OG



Treppe zum Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Spielplatz im Dachgeschoss

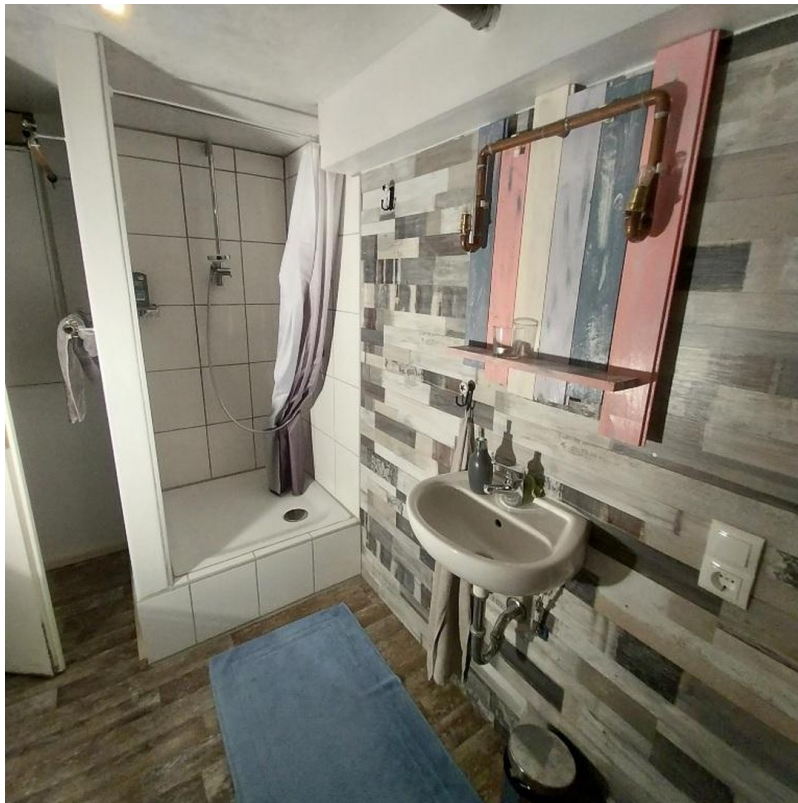


Büro im Keller

Exposé - Galerie



Büro mit Gästebett



Duschbad im Keller

Exposé - Galerie



Duschbad im Keller



Waschküche

Exposé - Galerie



Waschküche

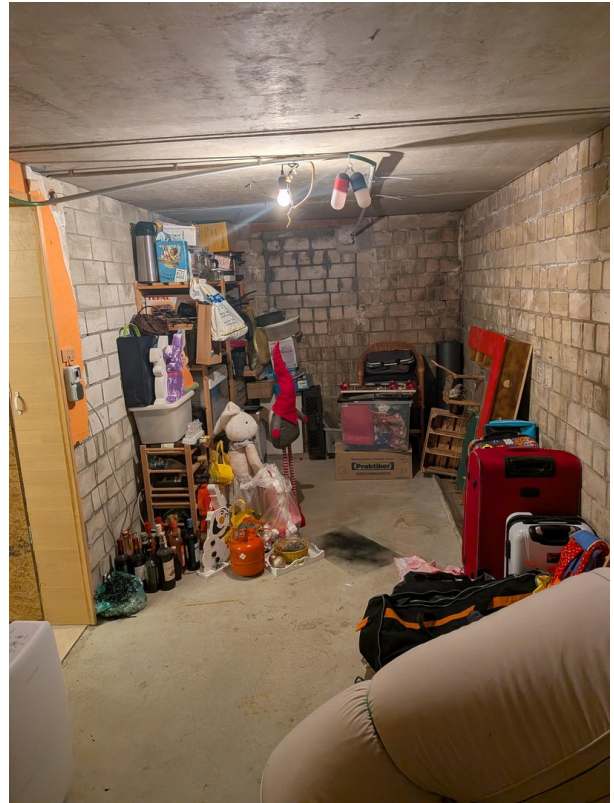


Heizungsraum

Exposé - Galerie



Großer Lagerraum

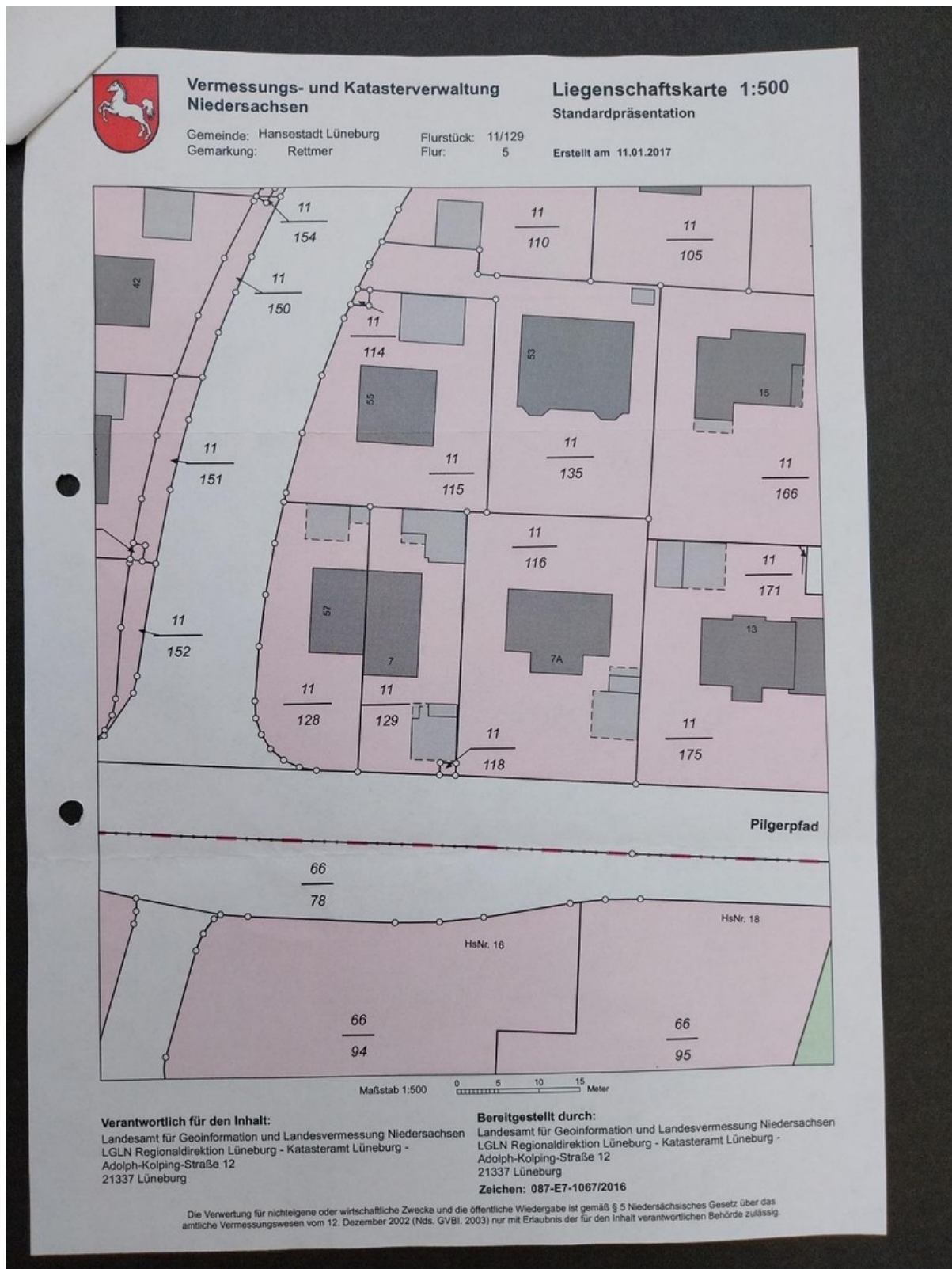


Lagerraum

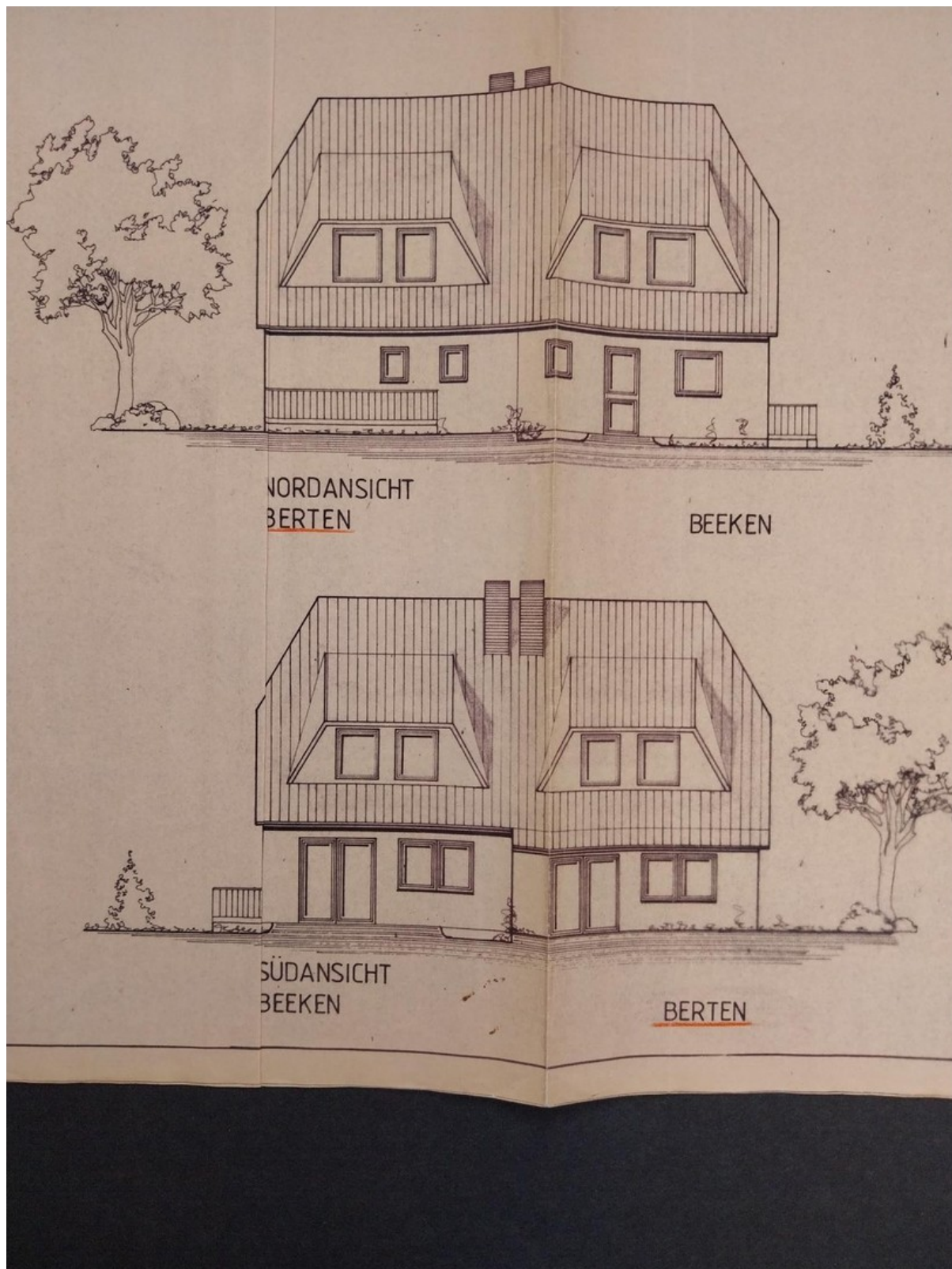


Nebengebäude

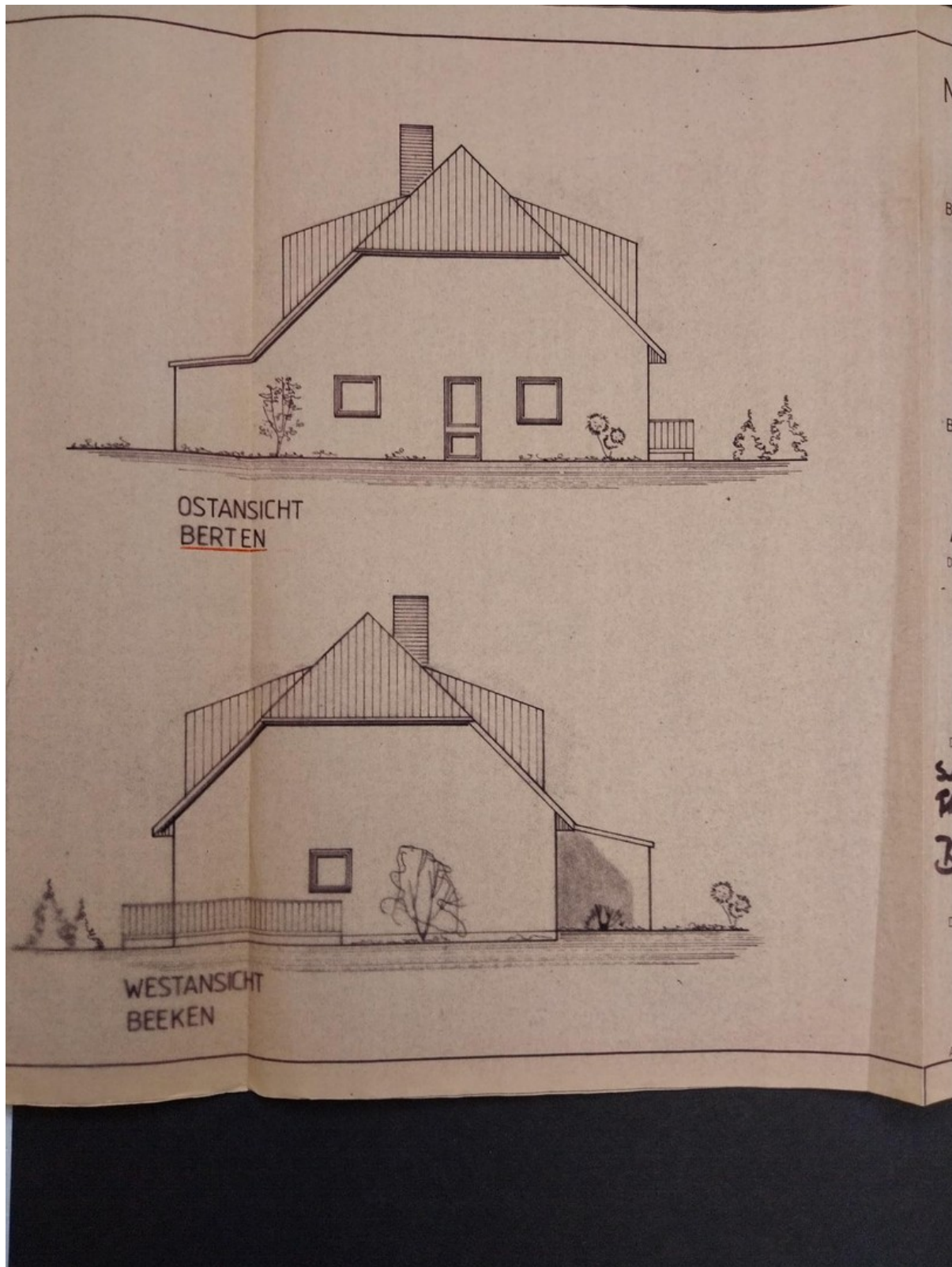
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

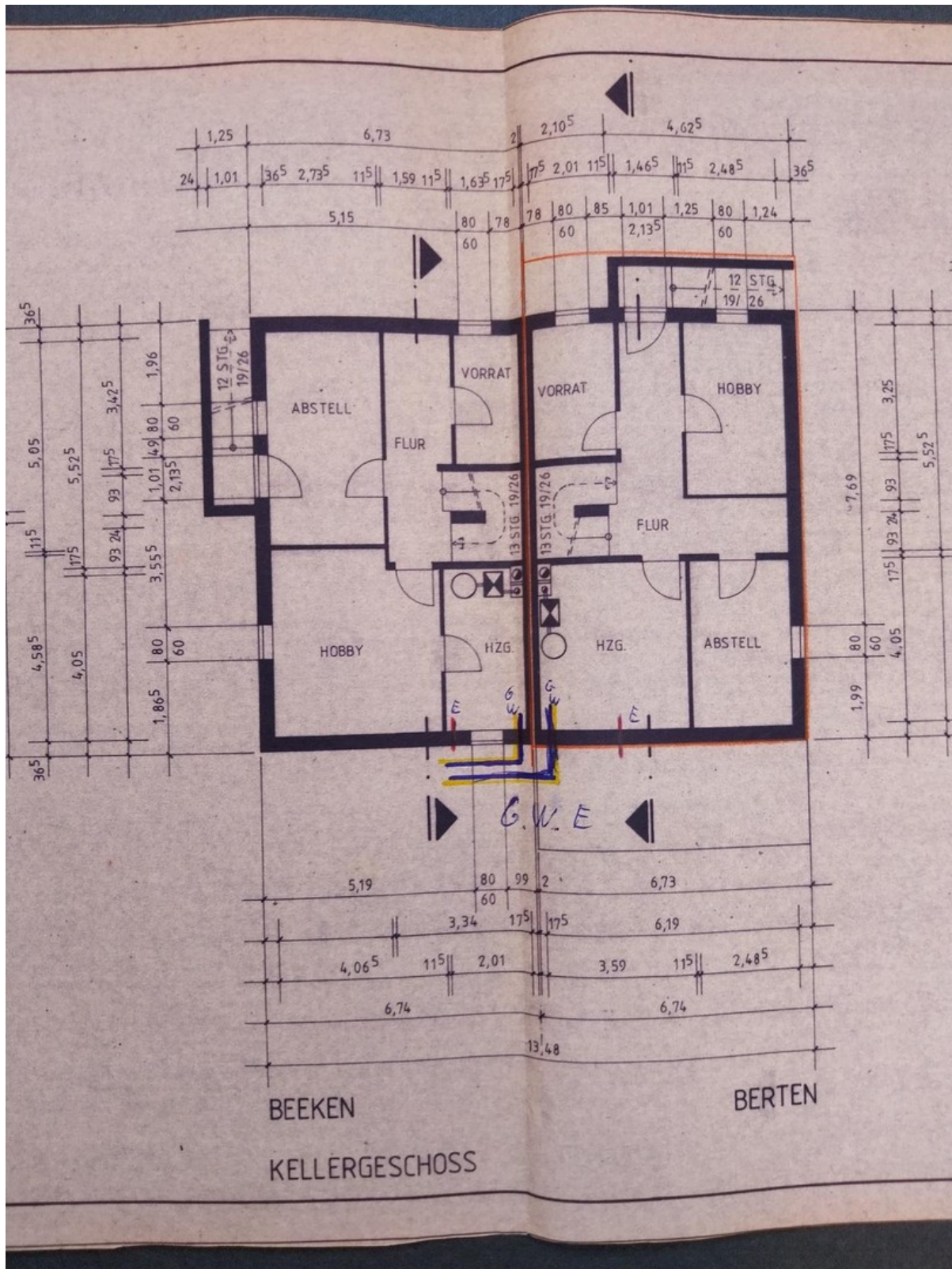


Exposé - Grundrisse

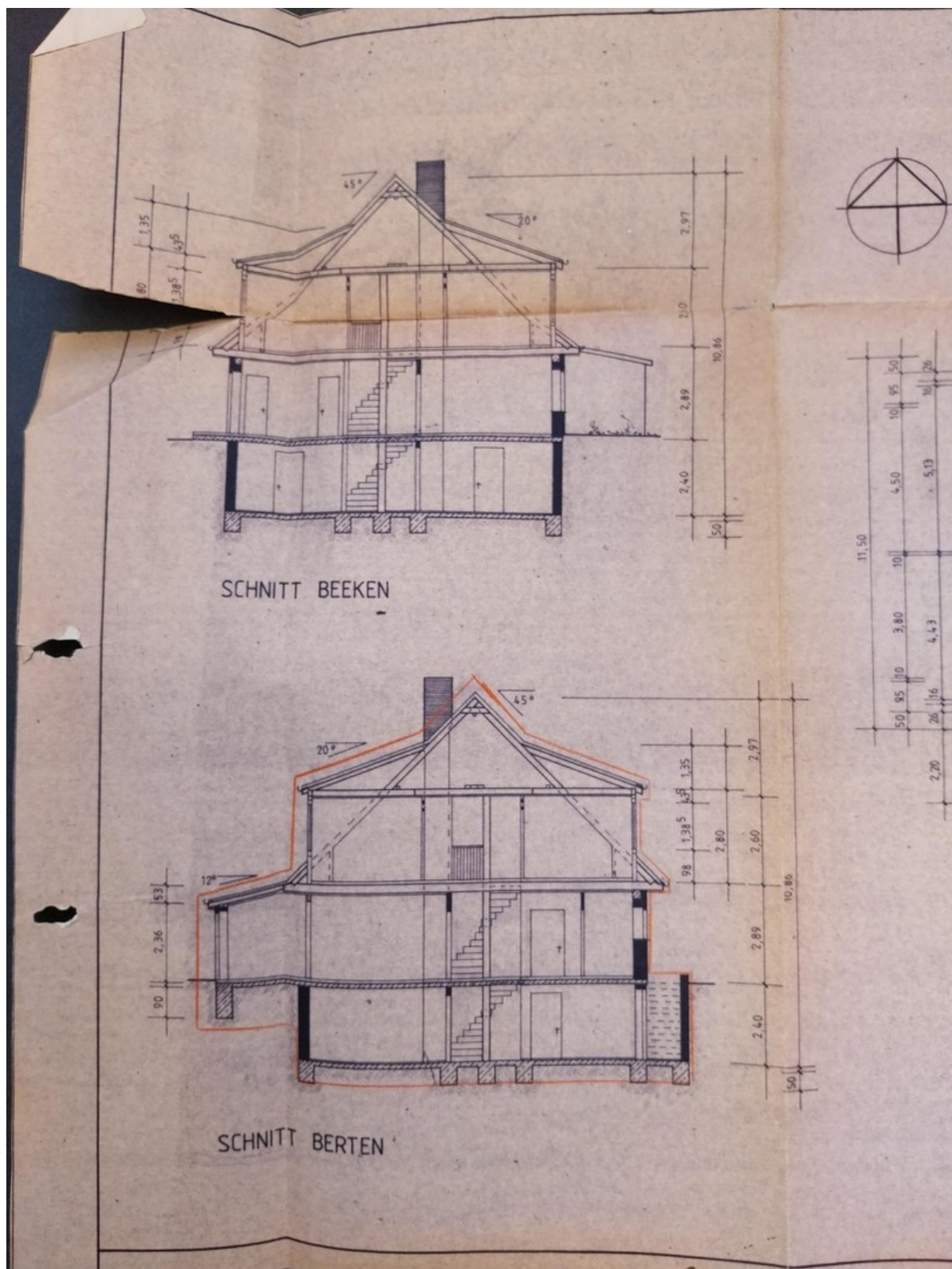


[illegible]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

