

Exposé

Doppelhaushälfte in Lüneburg

Luxus-Doppelhaushälfte (Einzelhauscharakter) mit Top-Ausstattung: Komplettmodernisierung 2024



Objekt-Nr. OM-442540

Doppelhaushälfte

Verkauf: **780.000 €**

21339 Lüneburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Grundstücksfläche	350,00 m ²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	124,00 m ²

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Badezimmer	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2006 befindet sich in einem nahezu vollständig modernisierten und sofort bezugsfertigen Zustand. Auf ca. 124 m² Wohnfläche und einem ca. 350 m² großen Grundstück bietet die Immobilie fünf Zimmer auf zwei Etagen und richtet sich an Paare oder Familien, die Wert auf Qualität, zeitgemäße Ausstattung und ein stimmiges Gesamtbild legen. Die umfangreichen Investitionen in den Jahren 2024/2025 sowie der sehr gepflegte Gesamteindruck machen das Haus zu einem Angebot ohne erkennbaren Renovierungsbedarf.

Im Innenbereich wurde nahezu alles erneuert: Badezimmer und Gäste-WC wurden 2024 vollständig modernisiert, ebenso die Einbauküche, sämtliche Fußböden und alle Innentüren. Die Ausstattung ist einheitlich und hochwertig. Im Flur, Wohnbereich sowie im Bad und Gäste-WC ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus 2006, die auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Laut Energieberatung besteht an der Gebäudehülle kein zusätzlicher energetischer Sanierungsbedarf. Die Bauweise mit Klinker und weiteren langlebigen Materialien unterstreicht die solide Substanz.

Der Außenbereich wurde ebenfalls aufwendig neugestaltet. Der Garten wurde professionell angelegt und die Grundstückseinfriedung zur Straßenseite durch eine ca. 1,80 m hohe Klinkermauer mit exklusiver Toranlage ergänzt. Die Terrasse mit ca. 20 m² erweitert den Wohnbereich nach außen. Zusätzlich stehen ein Dachboden mit ca. 30 m² Nutzfläche, ein großzügiger überdachter Eingangsbereich sowie drei Außenstellplätze zur Verfügung. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die nach der umfangreichen Renovierung ohne weiteren Aufwand unmittelbar bezugsfertig ist.

Ausstattung

- neues Badezimmer (2024, hochwertig)
- neues Gäste-WC (2024, hochwertig)
- neue Einbauküche (2024, hochwertig)
- neue Fußböden im gesamten Haus (2024)
- alle Innentüren erneuert (2024)
- Fußbodenheizung im Flur, Wohnbereich, Bad und Gäste-WC
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2006) inkl. Warmwasserbereitung
- Hochwertige Bauweise (u. a. Klinker, Kupferrinnen)
- kein energetischer Sanierungsbedarf
- professionell neu angelegter Garten mit Illumination (2025, ca. 65.000 € Invest)
- neue Einfriedung mit ca. 1,80 m hoher Klinkermauer und elektrischer Toranlage
- Terrasse mit ca. 20 m²
- Dachboden mit ca. 30 m² Nutzfläche
- 3 Außenstellplätze
- Insgesamt ca. 120.000 € Investitionen im Innenbereich (inkl. Küche ca. 36.000 €)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte im Einzelhauscharakter befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Stadtteil Oedeme in Lüneburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und naheliegenden Grünflächen. Durch den geringen Geräuschpegel sowie die Lage abseits größerer Verkehrsachsen bietet das Umfeld ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sowie das städtische Klinikum befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine sehr gute Infrastruktur. Auch Freizeit- und Sportangebote sowie Spielplätze sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt von Lüneburg mit ihrem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Die A39 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an die A1 und die A7. Über den Bahnhof Lüneburg bestehen regelmäßige Bahnverbindungen, insbesondere nach Hamburg (ca. 30 Minuten) und Hannover.

Entfernungen:

- Bushaltestelle: ca. 150 m
- Supermarkt (Penny): ca. 250 m
- E-Ladesäulen ca. 250 m
- Gymnasium Oedeme: ca. 200 m
- Kita: ca. 400 m
- Ärzte / Zahnarzt: ca. 250 m
- Bahnhof Lüneburg: ca. 3 km
- A39: ca. 6–8 km
- Hamburg: ca. 50 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Lüneburg, Hansestadt
Gemarkung: Oedeme

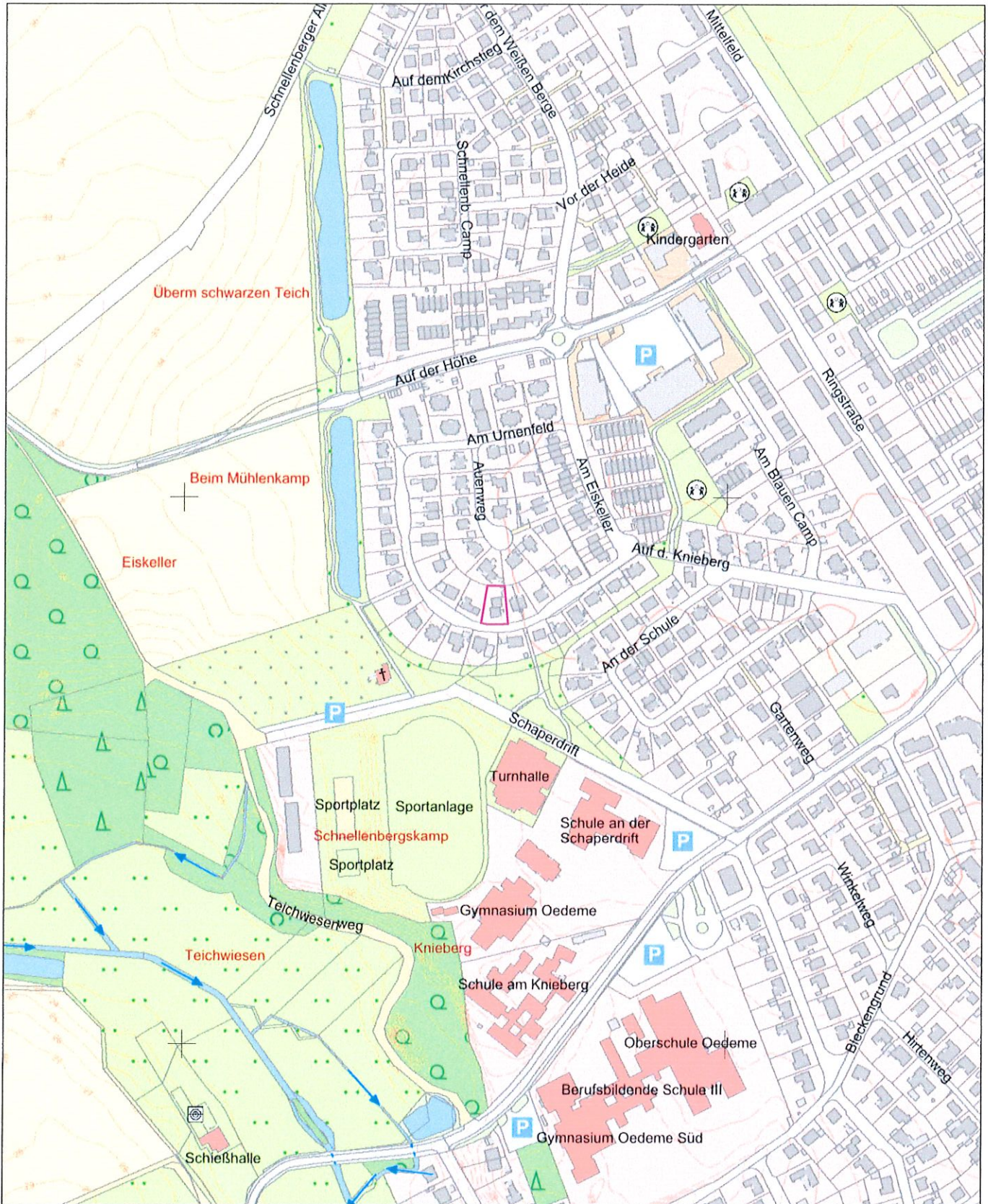
Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation
(mit Höhenlinien)

Erstellt am 27.03.2024

N = 5899952

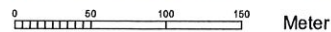
E = 32592736



E = 32591836

N = 5898852

Maßstab 1:5000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Lüneburg -

Bereitgestellt durch:

ÖbVI Benedikt Riemann

Stadtkoppel 2

21337 Lüneburg

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.