

Exposé

Einfamilienhaus in Radbruch

Traumhaus von Privat - perfekte Anbindung nach Hamburg & Lüneburg



Objekt-Nr. **OM-443337**

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Bastian Hinrichs

21449 Radbruch
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	744,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen & wohlfühlen: Modernes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Ruhige Spielstraße, perfekte Anbindung nach Hamburg & Lüneburg. Provisionsfrei von privat!

OBJEKTDESCHEIBUNG

Modernes, liebevoll gestaltetes Einfamilienhaus in ruhiger Spielstraße – provisionsfrei von privat. Perfekt für Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in Lüneburg oder Hamburg sein möchten.

Dieses hochwertige Haus in Holzrahmenbauweise (KfW 55, Baujahr 2016/2017) überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, energieeffiziente Technik und viele liebevolle Details.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit über 40 m² und direktem Zugang zur Terrasse. Die hochwertige Einbauküche des Herstellers Schüller mit Kücheninsel, Dampfgarer und Backofen fügt sich perfekt in den offenen Wohnbereich ein und wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens. Ein vorbereiteter Kaminanschluss sorgt zusätzlich für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein flexibel nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer, ein modernes Gästebad mit Dusche sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit integriertem Wäscheschacht – ein durchdachtes Detail für den Alltag.

Das Obergeschoss ist ideal auf das Familienleben abgestimmt: Zwei helle Kinderzimmer mit Ausbaureserve, ein großzügiger Flur mit vorbereiteter Möglichkeit zur Schaffung eines weiteren Zimmers sowie ein separates Kinderbad mit Dusche und kindgerechtem Waschtisch.

Der Elternbereich bietet einen privaten Rückzugsort mit eigenem Badezimmer inklusive Badewanne und WC mit Bidetfunktion, praktischem Wäscheabwurf sowie einem Ankleidezimmer.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer mit Klimaanlage, großen Dachfenster und gemütlicher Schlafnische mit Einbaubett – ideal als Kinder-, Gäste- oder Rückzugsraum. (Hierzu wird der Grundriss gerade erstellt)

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie eine zusätzliche Klimaanlage im Dachgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll und professionell angelegte Garten: Zwei sonnige Terrassen (Südwest und Ost-Süd), eine hochwertige Holzterrasse mit Hochbeet und integriertem Stellplatz für den Mähroboter, ein Piratenbaumhaus, Gemüsebeete, automatische Bewässerung sowie eine stimmungsvolle Feuerecke schaffen ein echtes Familienparadies. Die Wohnfläche beträgt ca. 210qm.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Gartenhaus sowie einen Carport mit integrierter Werkstatt und Wallbox für E-Mobilität.

Ausstattung

Hochwertige und durchdachte Ausstattung mit vielen praktischen Details für den Familienalltag: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie zusätzliche Klimaanlage im Dachgeschoss für ganzjährig angenehmes Raumklima.

Moderne Einbauküche von Schüller mit Kücheninsel, Dampfgarer und Backofen. Vorbereiteter Kaminanschluss im Wohnbereich.

Durchdachtes Raumkonzept mit Wäscheschacht, großzügigem Hauswirtschaftsraum sowie Ankleidezimmer im Elternbereich. Zwei Badezimmer im Obergeschoss (Elternbad mit Badewanne, WC mit Bidetfunktion und Kinderbad mit Dusche). Zusätzliches Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss.

Ausgebautes Dachgeschoss mit großen Dachfenster, Einbaubett und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

Außenbereich mit zwei Terrassen (Südwest und Ost-Süd), hochwertiger Holzterrasse, automatischer Bewässerungsanlage, Hochbeeten, Feuerecke und Piratenbaumhaus.

Carport mit integrierter Werkstatt und Wallbox für E-Mobilität sowie separates Gartenhaus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage in einer Spielstraße am Rand von Radbruch – mit vielen Kindern, kurzen Wegen und direkter Nähe zu Spielplatz und Sportpark.

Radbruch liegt etwa 13 km von Lüneburg und rund 39 km von Hamburg entfernt und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung.

Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 7–10 Minuten erreichbar. Von dort gelangen Sie in etwa 10 Minuten nach Lüneburg und in ca. 30–40 Minuten direkt zum Hamburger Hauptbahnhof.

Im Ort befinden sich ein Supermarkt mit Bäckerei sowie eine Postfiliale. Besonders hervorzuheben ist das familienfreundliche Umfeld mit verschiedenen Betreuungsangeboten: Neben einem kleinen, persönlichen Kindergarten mit nur 10 Kindern und individuellem Betreuungskonzept gibt es auch einen größeren Kindergarten mit Kita-Angebot. Grundschule und weitere Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Sportpark, Tennis, Reiten, Golf sowie die umliegende Natur machen den Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße



Hausansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Sonnensegel



Gemüsebeete und Rutsche

Exposé - Galerie



Feuerecke mit Steinsitzen



Robotergarage unterm Hochbeet



Küche mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Küche mit Terrassenzugang



Dampfgarer und Backofen

Exposé - Galerie



Kochinsel mit Induktionsherd



Spülbecken im Gartenblick

Exposé - Galerie



Küche im modernen Landhausstil



Küchenansicht

Exposé - Galerie



Essnische im Erker



Essnische mit Terrassentür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Terrassenzugang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kabelkanal für TV unterputzt



Kaminanschluss möglich

Exposé - Galerie



Arbeits- / Gästezimmer



Arbeits- /Gästezimmer 2

Exposé - Galerie



Flur mit Spielzimmer



Möglichkeit für 4. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Fensterfront Flur



Kinderzimmer 1 - Dachfenster

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Fensteransicht



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Dachnische in Kinderzi. 1



Dachfenster Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Fensteransicht Kinderz. 2



Einbauhochbett Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Ankleide mit Zugang Elternbad



Ankleide Zugang Elternschlafzi

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer zum Garten



Elternbad mit Wanne

Exposé - Galerie



Doppelwaschtisch



Badezimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Elternbad mit Dusch-WC



Dusch-WC und Dusche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3 mit Dachfenster

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Dachfenster2



Klimagerät auf Dachboden

Exposé - Galerie



Zugang zur Schlafnische



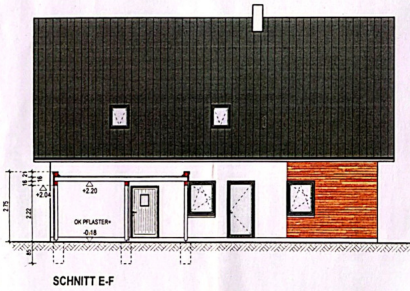
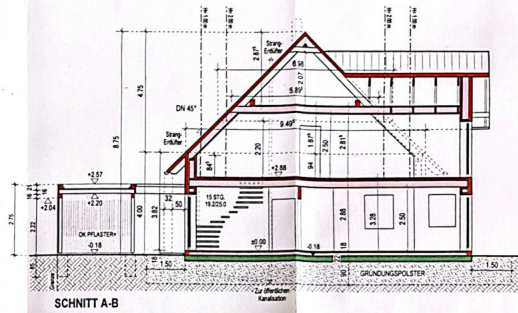
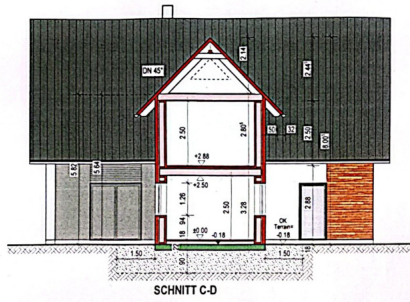
Schlafnische von Kinderzi. 3

Exposé - Galerie



Hausansicht Vorne

Exposé - Grundrisse



Rauchmeider

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
 Alle einschlägigen DIN Vorschriften sind zu beachten.
 Alle Angaben in der gültigen Ausgabe sind zu beachten.
 Maße sind höherzusetzen nach Aufwand festlegen!
 Fenster- und Terrassenlauf- und Sperrbänke!
 Fensteranschlüsse nicht getrennt
 Böschungswinkel von 1:1,5
KEINE AUSFÜHRUNGSPLANUNG!

13.04.16	4. Entwurfsüberarbeitung	WOLK
11.04.16	3. Entwurfsüberarbeitung	WOLK
04.04.16	2. Entwurfsüberarbeitung	WOLK
29.03.16	1. Entwurfsüberarbeitung	WOLK
14.03.16	Entwurf E 01	WOLK
Datum	Änderung	Gez.

BAUANTRAGSPLANUNG
 NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES
 UND NEUBAU EINES CARPORTS
 IN 21449 RADBRUCH, AN DER RODDAU 12

Bauherrn:
 Mascha und Bastian Hinrichs
 21339 Lüneburg, Hindenburgstraße 49
 Telefon: 0171 4119812
 Email: mascha.hinrichs@gmail.com

SCHNITTE

M = 1:100

Projekt-Nr.: 15P19
 Datum: 23.05.2016/WOLK
 Plan-Nr.: E. 65.3

F. Wolk
 Unterschrift des Architekten
 Lüchow, den 23.05.2016

Unterschrift der Bauherren
 Lüchow, den 23.05.2016

SCHMITZ-MOHR + WÖLK Inh. F. Wolk
 architekten
 diplom-ingenieure
 tragwerksplaner
 29429 Lüchow, Schützenstraße 2
 Email: schmitz-mohr@t-online.de
 Telefon: +49 4307 4221
 www.schmitz-mohr-wolk.de

Scanned with
 CamScanner

Exposé - Grundrisse

Grundfläche Räume	
DUWC	4.42 m ²
Diele	15.94 m ²
Gast	9.97 m ²
HWR	11.51 m ²
Küche	15.88 m ²
Speisek.	0.98 m ²
Wohnen / Essen	42.19 m ²
100.69 m ²	

13.04.16	4. Entwurfsüberarbeitung	WÖLk
11.04.16	3. Entwurfsüberarbeitung	WÖLk
04.04.16	2. Entwurfsüberarbeitung	WÖLk
28.03.16	1. Entwurfsüberarbeitung	WÖLk
14.03.16	Entwurf ED1	WÖLk
	Änderung	Gez.

BAUANTRAGSPLANUNG
NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES
UND NEUBAU EINES CARPORTS
IN 21449 RADBRUCH, AN DER RODDAU 12

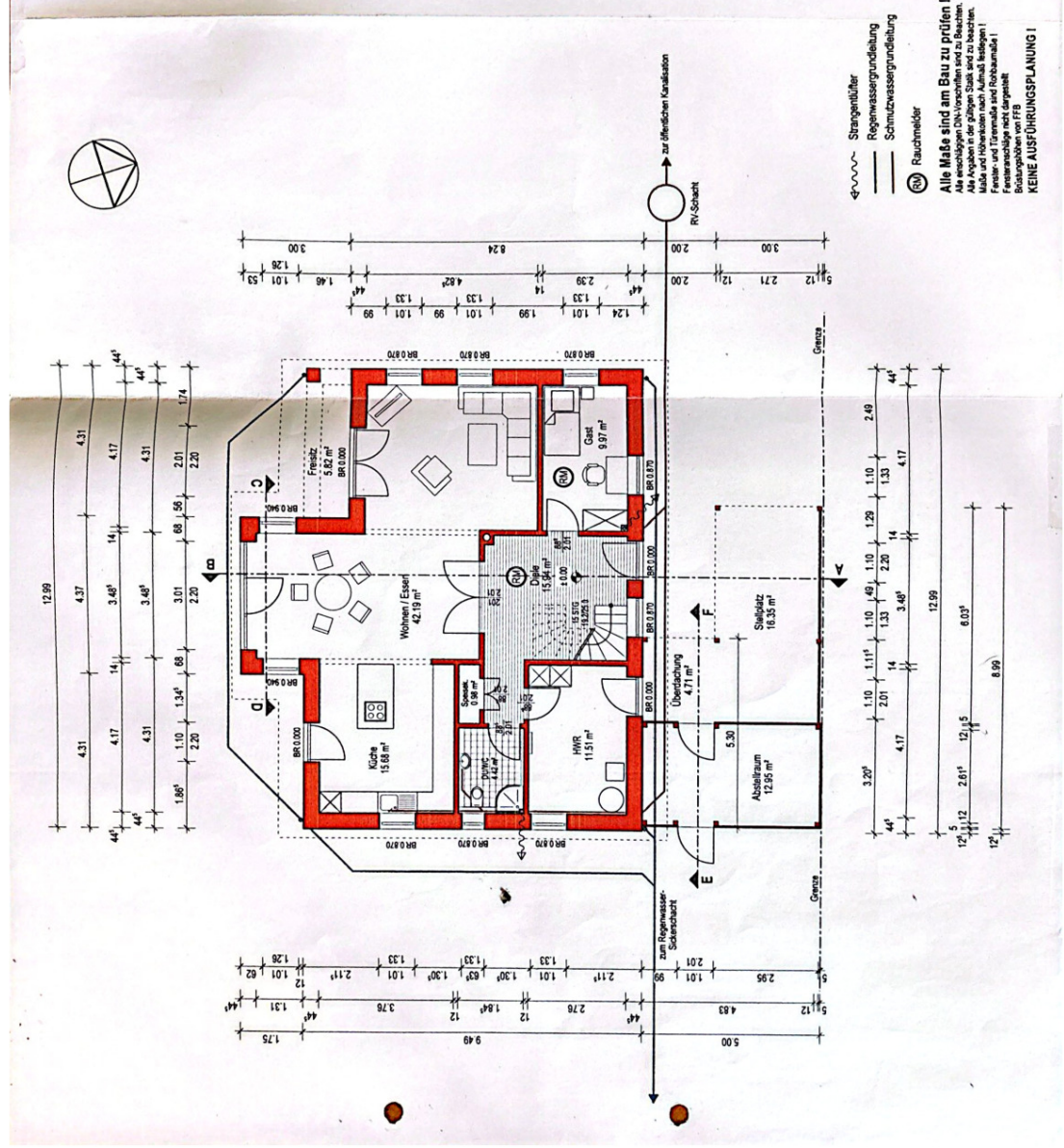
Bauherrin:
 Mascha und Bastian Hinrichs
 21339 Lüneburg, Hindenburgstraße 49
 Telefon: 0171/4119812
 Email: mascha.hinrichs@gmail.com

ERDGESCHOSS

Projekt-Nr.: 16P19
 Datum: 23.05.2016/WÖLk
 Plan-Nr.: E. 05.1

F. Wolk
 Unterschrift des Architekten
 Lüchow, den 23.05.2016

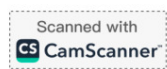
SCHMITZ-MOHR + WÖLK Inh. F. Wolk
architekten
 diplom-ingenieure
 tragwerksplaner
 29439 Lüchow, Schützenstraße 2
 Email: schmitz-mohr-wolk@t-online.de
 T. 0541/4037 F. 427
 Internet: www.schmitz-mohr-wolk.de



Strangentlüfter
 Regenwassergründelung
 Schutzwassergründelung
 Rauchmelder

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
 Alle einschlägigen DIN-Vorschriften sind zu beachten.
 Alle Angaben in der gültigen State sind zu beachten.
 Maße und Höhenangaben sind in mm anzugeben.
 Höhenangaben sind in m anzugeben.
 Feuererschütze nicht dargestellt.
 Bestätigungsbogen vom FBG

KEINE AUSFÜHRUNGSPLANUNG!



Exposé - Grundrisse

Grundfläche Räume	
Ankleide	9,74 m ²
Bad	9,81 m ²
Flur	30,64 m ²
Kind 1	11,56 m ²
Kind 2	11,56 m ²
Kinder Bad	6,30 m ²
Schlafen	9,84 m ²
Gesamt	89,45 m²

13.04.16	4. Entwurfsüberarbeitung	WÜÜk
11.04.16	3. Entwurfsüberarbeitung	WÜÜk
04.04.16	2. Entwurfsüberarbeitung	WÜÜk
29.03.16	1. Entwurfsüberarbeitung	WÜÜk
14.03.16	Entwurf E 01	WÜÜk
Datum	Änderung	Ges.

BAUANTRAGSPLANUNG NEUBAU EINES FAMILIENWOHNHAUSES UND NEUBAU EINES CARPORTS IN 21449 RADBRUCH, AN DER RODDAU 12

Bauherrn:
Mascha und Bastian Hinrichs
21339 Lüneburg, Hindenburgstraße 49
Telefon: 0177/4119812
Email: mascha.hinrichs@gmail.com

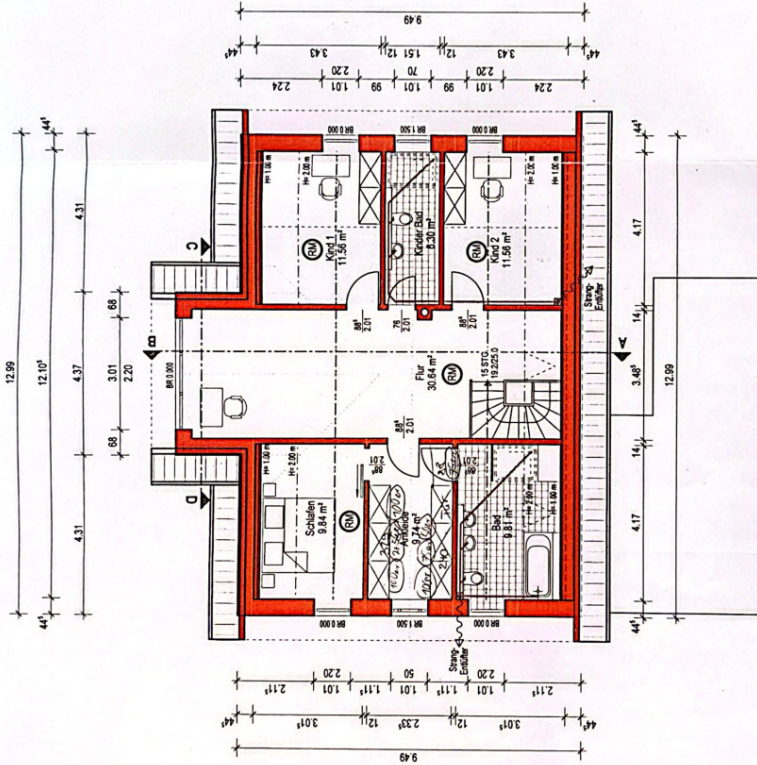
DACHGESCHOSS

Projekt-Nr.: 16P19
Datum: 23.05.2016 WÜÜk
Plan-Nr.: E. 05.2

M = 1:100

Unterschrift des Architekten
Lüchow, den 23.05.2016
S. Gölck

SCHMITZ-MOHR + WÖLK Inh. F. Wölk
architekten
diplom-Ingenieure
Tragwerksplaner
29439 Lüchow, Schützenstraße 2
E-Mail: S.Moehr-New York@schmitz-mohr.de
T: 068414027 F: 427
Internet: www.schmitz-mohr.de



- Schmutzwasserleitung
- Schallebene
- ⊗ Rauchmelder

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Alle Angaben in der gelben Skizze sind zu beachten.
Maße und Höhenlinien nach Aufwand festlegen!
Feuer- und Türschwelle nach Hochbauvorschriften!
Schallschutzmaßnahmen nach FFB
KEINE AUSFÜHRUNGSPLANUNG!

