

Exposé

Doppelhaushälfte in Lüneburg

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



Objekt-Nr. OM-449173

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Matthias Maack

21339 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2006	Heizkosten	200 €
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Mietsicherheit	5.400 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	124,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2006 befindet sich in einem nahezu vollständig modernisierten und sofort bezugsfertigen Zustand. Aktuell leben wir selbst noch darin. Auf ca. 124 m² Wohnfläche und einem ca. 350 m² großen Grundstück bietet die Immobilie fünf Zimmer auf zwei Etagen und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung und eine moderne Ausstattung legen.

Im Innenbereich wurden in den Jahren 2024/2025 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Badezimmer sowie das Gäste-WC wurden vollständig erneuert, ebenso die Einbauküche, sämtliche Fußböden und alle Innentüren. Die Ausstattung präsentiert sich einheitlich und hochwertig. In Flur, Wohnbereich sowie im Bad und Gäste-WC sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2006, die auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Die solide Bauweise mit Klinker unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Auch der Außenbereich wurde neu gestaltet. Der Garten ist ansprechend angelegt und bietet ausreichend Platz zur Erholung. Zur Straßenseite hin sorgt eine ca. 1,80 m hohe Klinkermauer mit Toranlage für Privatsphäre. Die Terrasse mit ca. 20 m² erweitert den Wohnraum ins Freie. Ergänzt wird das Angebot durch einen Dachboden mit ca. 30 m² Nutzfläche, einen überdachten Eingangsbereich sowie drei Außenstellplätze.

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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

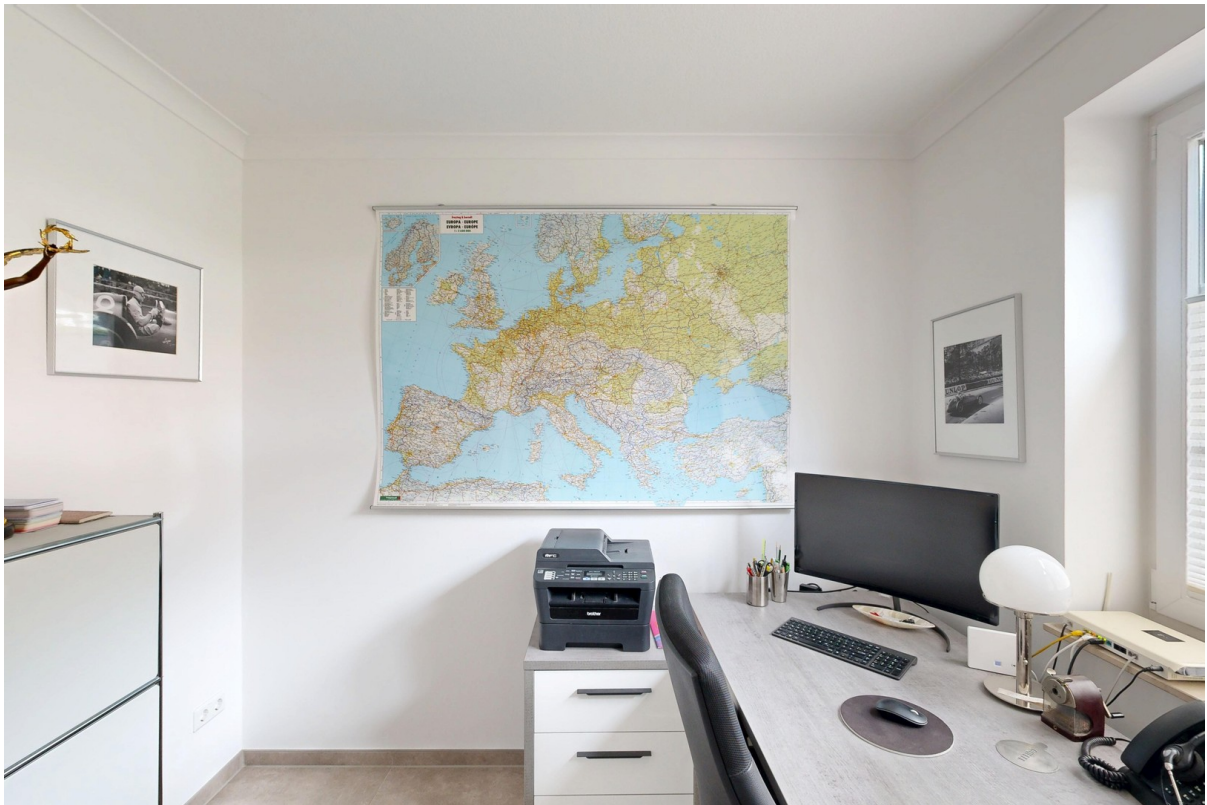


Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Lüneburg, Hansestadt
Gemarkung: Oedeme

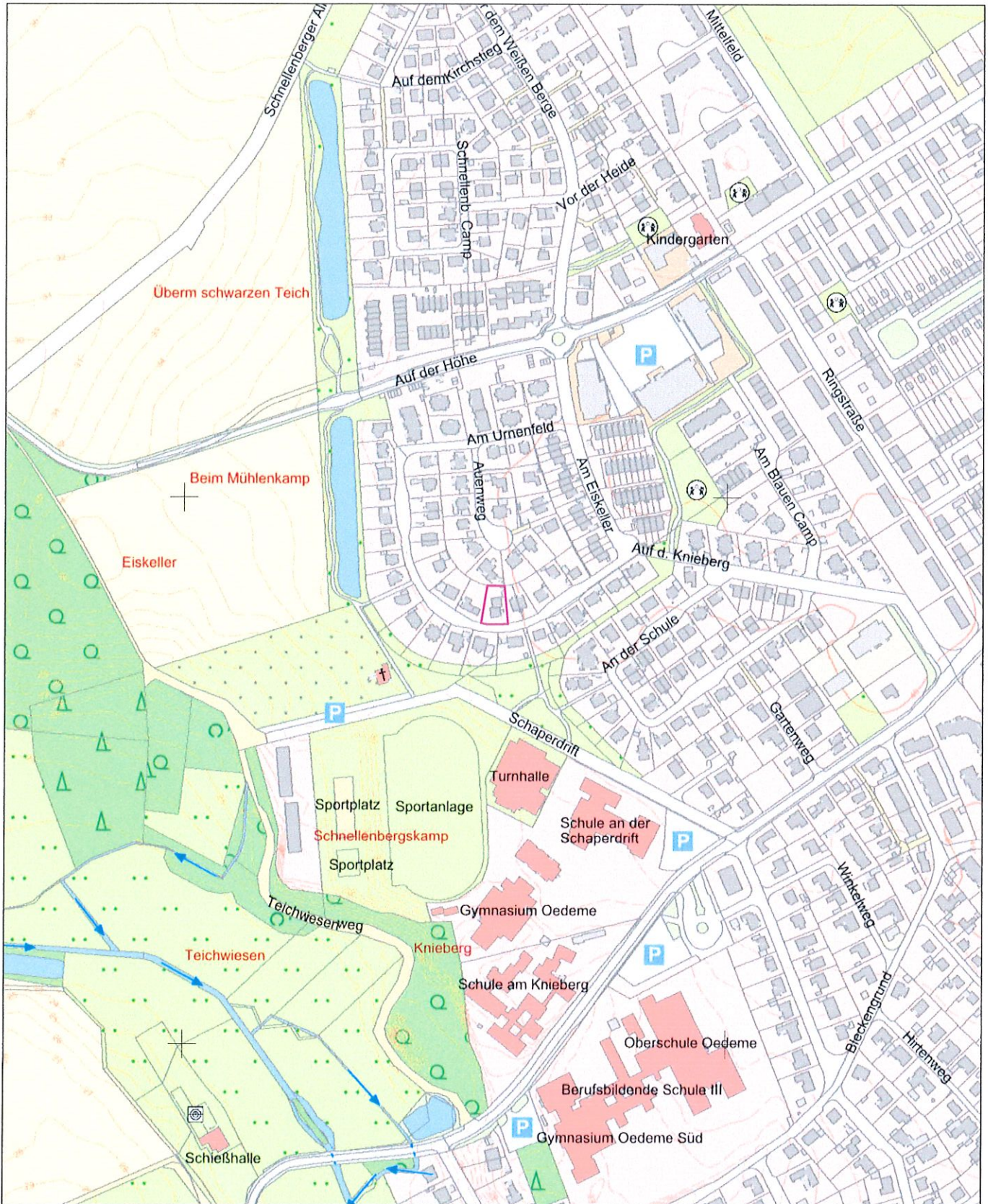
Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation
(mit Höhenlinien)

Erstellt am 27.03.2024

N = 5899952

E = 32592736



E = 32591836

N = 5898852

Maßstab 1:5000

0 50 100 150 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.