

Exposé

Einfamilienhaus in Lüneburg

Wohnen wie in Bullerbü- exklusives Architektenhaus im familienfreundlichen Stadtteil Oedeme



Objekt-Nr. OM-455567

Einfamilienhaus

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:
Marina Belmaier

21335 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	785,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	47,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus dem geräumigen Eingangsbereich gelangen Sie über den Flur einen lichtdurchfluteten, großzügigen Wohn- und Essbereich – perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Genießen Sie die frische Luft auf der überdachten Terrasse in Süd-Westlage, die sich ideal für entspannende Stunden im Freien eignet.

Gegenüber dem Wohn- und Essbereich liegt die großzügig geschnittene Küche, die mit einer stilvollen Einbauküche ausgestattet ist. Diese überzeugt nicht nur durch ihren guten Zustand, sondern auch durch eine elegante Granit-Arbeitsplatte und einen modernen Spritzschutz aus Glas. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet Ihnen nicht nur Platz für Ihre Waschmaschine, sondern auch wertvollen Stauraum und direkten Zugang zur Garage – ganz bequem!

Im Erdgeschoss erwartet Sie zudem ein einladendes Gästezimmer mit einem angrenzenden Gäste-Bad mit Dusche.

Über eine elegante Granittreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Die drei großzügigen Schlafzimmer bieten Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein zusätzlicher Raum, der derzeit als Ankleidezimmer genutzt wird, eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten – ob als Homeoffice, kreatives Atelier oder zusätzlichen Stauraum. Der praktische Technikraum bietet weiteren Stauraum im Obergeschoss. Das großzügige Vollbad: mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC ausgestattet, bietet der ganzen Familie ausreichend Platz für entspannende Momente.

Den Dachboden erreichen Sie über eine praktische Einschubtreppe. Dieser Bereich ist in zwei große, gedämmte Räume unterteilt und mit drei Velux-Fenstern ausgestattet, die für viel Tageslicht sorgen. Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Die Fußbodenheizung und die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Alle Fenster, mit Ausnahme der Küche sowie des HWR, sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Lassen Sie sich von diesem charmanten und vielseitigen Raumangebot begeistern!

Der sonnige Garten, der 2024 neu angelegt wurde, ist ein wahres Paradies für die ganze Familie. Genießen Sie entspannte Stunden auf der einladenden Holzterrasse und lassen Sie sich von der hochwertigen Beregnungsanlage unterstützen, die für üppiges Grün sorgt. Ihre Kinder werden begeistert sein von ihrem eigenen Spielplatz, der mit einer Rutsche, Schaukel, Spielhaus und Matschekette ausgestattet ist – hier ist Spaß garantiert!

Im hinteren Teil des Gartens erwartet Sie ein geräumiges Gartenhaus mit Unterstand, ideal für die Aufbewahrung von Gartengeräten und Fahrrädern. Zudem verfügt die 47 qm große Doppelgarage über einen praktischen Abstellraum, Platz für eine Werkstattecke und sogar eine Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug.

Das Haus selbst wurde 2023 mit einer leistungsstarken 16 kWp PV-Anlage ausgestattet, die einen großen Teil Ihres Stromverbrauchs effizient deckt. Die großzügige Auffahrt bietet Platz für bis zu acht Stellplätze – perfekt für Familie und Gäste.

Dieses Zuhause bietet Ihnen Großzügigkeit, Qualität und Flexibilität in einer der begehrtesten Lagen für Familien. Hier können Ihre Kinder unbeschwert aufwachsen, während Sie ein langfristiges, komfortables Zuhause finden!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus aus dem Jahr 2012, das perfekt für junge Familien geeignet ist. Hier finden Sie den Raum zur Entfaltung, den Sie sich wünschen, sowie einen hohen Wohnkomfort, der das Familienleben bereichert.

Das großzügige Grundstück von ca. 785 m² und die Wohnfläche von ca. 176 m² bieten ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und lebendiges Zusammenleben – sowohl heute als auch in der Zukunft. In der familienfreundlichen Lage von Oedeme genießen Sie ein ruhiges und sicheres Umfeld, das gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur für den Alltag mit Kindern bietet. Nur 50 Meter entfernt befindet sich die Bushaltestelle (Linie 5007), die Sie bequem in die Umgebung bringt. Drei Kitas und eine Krippe sind in unmittelbarer Nähe, und die Grundschule Häcklingen ist bequem mit dem Schulbus erreichbar, der direkt vor der Tür hält. Weiterführende Schulen sind ebenfalls nur zwei Kilometer entfernt.

Für Ihre täglichen Besorgungen bietet das nur 600 Meter entfernte Garbers Center eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Aldi, Edeka, dm, eine Postfiliale und die Sparkasse.

Die idyllische Umgebung lädt dazu ein, die Natur zu erkunden. In nur wenigen Metern erreichen Sie den Rundweg um das Baugebiet und können direkt eine Spielplatz- oder Gassirunde starten.

Ein nahegelegenes Landschaftsschutzgebiet mit Wald ist in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bietet herrliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder Jogging.

Trotz der ruhigen Lage ist man nur vier Kilometer von der historischen Innenstadt Lüneburgs entfernt. Für Pendler ist die Anbindung an die B4 und A39 optimal.

Hier vereinen sich die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend. Dieses Zuhause ist ideal für all jene, die das Leben in einer historischen Stadt mit modernem Flair schätzen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,77 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

