

# Exposé

## Villa in Winsen Luhdorf

### Traumhafte Reetdachvilla im Speckgürtel von Hamburg



Objekt-Nr. OM-459954

**Villa**

Verkauf: **1.300.000 €**

21423 Winsen Luhdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen ein für unsere Bedürfnisse umgebaute und mit hochwertigen Materialien (z.B. handgehobeltes Echtholzparkett, italienischen Fliesen, Feinsteinfliesen usw.) renovierte, gemütliche Landhaus-Villa.

Die Villa empfängt Sie mit einem großzügigen, einladenden Eingangsbereich mit Einbauschränken.

Durch Glastüren gelangt man in das große Wohnzimmer mit italienischen Feinsteinfliesen und beeindruckenden Fensterfronten mit Blick in den uneinsehbaren Garten und ein angrenzendes Waldgrundstück.

Für Wärme und Gemütlichkeit sorgen drei Kamine, zwei im Wohnbereich und ein weiterer auf der windgeschützten und überdachten Terrasse.

Die Küche, ausgestattet mit antiken weißen Bauernschränken, Herd, Backofen, Wärmeschublade, Spülmaschine usw. und einer gemütlichen Sitzecke, ist ideal für kulinarische Entdeckungen.

Ein Gästezimmer oder Büro sowie ein Duschbad befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Der praktische Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Haushaltsgeräte und Stauraum.

Die große, überdachte Terrasse mit Kamin lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der 2000 m<sup>2</sup> große Garten mit unkomplizierter und pflegeleichter Grün- und Blühbepflanzung ist umgeben von einem gewachsenen Sichtschutz der für Privatsphäre sorgt. Die regelmäßigen Besuche der heimischen Wildtiere sind das I-Tüpfelchen dieser Oase der Ruhe und Erholung.

Das Obergeschoss beherbergt einen offenen Wohnbereich, von dem aus fünf Zimmer zugänglich sind, dazu gehören ein Yoga-Raum und mehrere Schlafzimmer. Ein Highlight ist das Master-Bad, ausgestattet mit hochwertigen italienischen Fliesen, das gemeinsam mit dem Master Bedroom eine abgegrenzte private Oase bildet. Über eine Wendeltreppe gelangt man von hier aus direkt in den großzügigen Wohnbereich.

Die Fußbodenheizung sorgt im ganzen Haus für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Der Keller bietet drei zusätzliche Stauräume und einen Wellnessbereich mit einer finnischen Sauna.

Zusätzlich bietet diese Villa die Möglichkeit einen Bereich vom privaten Refugium abzutrennen und als Büro zu nutzen.

Diese Villa ist mehr als nur ein Zuhause; sie ist ein Rückzugsort, der Komfort, Stil und Funktionalität in einer der begehrtesten Lagen vor den Toren Hamburgs vereint.

An alle interessierten Makler:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei Vorliegen ernsthafter Kaufinteressenten ermöglichen wir Ihnen selbstverständlich gerne eine Besichtigung der Villa gemeinsam mit Ihren Kunden.

Wir bitten jedoch um Verständnis, dass eine Maklercourtage seitens des Verkäufers hierfür nicht vorgesehen ist und auch nicht übernommen werden kann.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Luhdorf ist ein kleiner gemütlicher Ort mit gehobenem Klientel.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Tennisplätze und the Green Eagle Golf Courses.

Es besteht eine sehr gute Anbindung nach Hamburg, zum Flughafen sowie zum ICE Bahnhof Lüneburg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

