

Exposé

Einfamilienhaus in Lauenburg/Elbe

**Traumhaus mit ELW an der Elbe , 6 Zi, Solar, Photovoltaik
,Vollkeller, Sauna, auch Miete möglich**



Objekt-Nr. OM-237448

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Veronika Wartenberg
Telefon: 04153 3990

Friesestr. 7
21481 Lauenburg/Elbe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	684,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	241,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	120,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

MIETE MÖGLICH

Das schöne Ein-Zwei -Familienhaus hat eine gehobene Innenausstattung. Das Objekt besteht aus sechs bis sieben Zimmern, drei Badezimmern und einem separaten Gäste-WC. Das Haus wurde 1982 erbaut und wird durch eine Fußbodenheizung beheizt. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung (2022) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert. Im Juni 2023 wurde, neben der bestehenden Solaranlage für Wasser und Heizung noch eine Photovoltaikanlage für Strom auf das Dach gebaut. Diese Anlage ist gemietet, verursacht somit in der Wartung keine Kosten. Der Mietvertrag kann übernommen werden.

Im unteren Wohnbereich befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, an das Wohnzimmer ist ein Wintergarten angeschlossen. Im Wintergarten befindet sich ein 2. Kamin, der auch eine Grill Funktion hat. Die Scheiben des Wintergartens sind beschattet, dazu gibt es eine Innenmarkise.

Die Küche wurde offen gestaltet, so dass der Essbereich schnell erreicht werden kann. Die Küche ist groß geschnitten und bietet viel Platz, hochwertige E-Geräte von Siemens gehören zur Ausstattung. U. a. gibt es auch einen eingebauten Dampfgarer, einen Hochbackofen, Geschirrspüler, Induktionskochfeld in groß, sowie eine Kühl-Gefrierkombination.

Im Eingangsbereich liegen Fliesen aus italienischem Marmor, ebenso die Treppen in den Keller und in die Wohneinheit sind mit diesen Fliesen gestaltet.

Der Schlafbereich beherbergt 3 Zimmer, sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Regendusche und Doppelwaschtisch. Im Oberen Wohnbereich liegen 2 weitere, große Zimmer. Das eine Zimmer davon hat einen Balkon. Es gibt ein weiteres Duschbad und eine voll ausgestattete Küche. So könnte die Wohnung auch als Einliegerwohnung zur Vermietung genutzt werden.

Wenn man in den Keller geht, erreicht man den Heizungsraum. Die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert und mit einer Solaranlage auf dem Dach ausgestattet. Desweiteren gibt es seit 2023 eine Photovoltaikanlage. Das spart Energie. Der Stromkasten wurde in diesem Zug ebenfalls erneuert. Im Heizungsraum befindet sich eine weitere Toilette und ein Handwaschbecken. Weiter kommt man geradeaus zu einem sehr großen Raum, der von uns zur Zeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Hinter diesem Raum befindet sich der Saunaraum, der mit Sauna und einer Dusche ausgestattet ist. Zur anderen Seite im Keller kommt man in die Tiefgarage. Dahinter befindet sich dann ein großer Raum mit Anschlüssen für die Waschmaschine. Im Außenbereich gibt es einen großen Koiteich (Fische könnten gegen Aufpreis übernommen werden, kann aber auch wieder geschlossen werden), sowie ein großes Gartenhaus zum Innen-oder Außen Sitzen. Ein weiteres Gerätehaus ist ebenfalls vorhanden.

Die Mahagoni Fenster im unteren Bereich sind mit elektrischen Rolläden ausgestattet.

Das Haus ist Massivbauweise !

AUSSTATTUNG:

- Marmorboden im Eingangsbereich
- Fußbodenheizung im unteren Wohnbereich
- Wintergarten mit Innenmarkise und Beschattung, sowie Kamin
- Kamin im Wohnzimmer
- Sauna Bereich im Keller
- Tiefgarage
- Solaranlage
- Photovoltaikanlage

-2 Carports und 3 zusätzliche Stellplätze durch frisch gepflasterte Auffahrt , sowie Garagenzufahrt für ein weiteres Fahrzeug

-Großer Koiteich

-großes Gartenhaus / 2. Terasse

-Gerätehaus

- Balkon im oberen Wohnbereich

-LED Beleuchtung Wohnzimmer / Küche

-Beleuchtung im Boden auf der Auffahrt

- automatische Gartenbewässerungsanlage

-Rasenmäherroboter

Gesamtgestaltung des Hauses ist modern und hochwertig.

WOHNFLÄCHE: Unterer Bereich: 159 m2 inkl. beheizbarem Wintergarten

oberer Bereich (Wohnung: 73 m2)

Kellerbereich: ca. 20 m2 ausgebauter Wohnraum, beheizbar

Ausstattung

AUSSTATTUNG:

- Marmorboden im Eingangsbereich

-Fußbodenheizung im unteren Wohnbereich

- Wintergarten mit Innenmarkise und Beschattung, sowie Kamin

.- Kamin im Wohnzimmer

-Sauna Bereich im Keller

-Tiefgarage

-Solaranlage

-Photovoltaikanlage

-2 Carports und 2 zusätzliche Stellplätze durch frisch gepflasterte Auffahrt , sowie Garagenzufahrt

-Großer Koiteich

-großes Gartenhaus / 2. Terasse

-Gerätehaus

- Balkon im oberen Wohnbereich

-LED Beleuchtung Wohnzimmer / Küche

-Beleuchtung im Boden auf der Auffahrt

- automatische Gartenbewässerungsanlage

-Rasenmäherroboter

Gesamtgestaltung des Hauses ist modern und hochwertig.

WOHNFLÄCHE: Unterer Bereich: 159 m2 inkl. beheizbarer Wintergarten

oberer Bereich (Wohnung: 73 m2)

Kellerbereich: ca. 20 m2 ausgebauter Wohnraum, beheizbar

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt liegt in Herzogtum Lauenburg (Kreis) Lauenburg/Elbe in einer ruhigen Sackgasse. In dieser Straße befinden sich 7 Häuser, kein Durchgangsverkehr und absolut ruhig. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es die Buslinien 638 und 8860. Fußläufig vom Objekt entfernt erreichen Sie zwei Supermärkte. Auch zwei Tierärzte, ein Fitnessstudio, eine Postannahmestelle, einen Blumenladen und einen Friseur gibt es in der Nähe. Es gibt aller Art ärztliche Versorgung, das Geesthachter Krankenhaus ist ca. 16 Km entfernt. Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Schulen und einen Kindergarten. Einige Museen, diverse Erholungs- und Sportangebote und eine gute medizinische Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Spielplätze sind auch vorhanden, auch die Elbe ist schnell erreicht. Diverse Restaurants, Cafes direkt an der Elbe laden zum Verweilen ein. Lauenburg liegt zentral am Hamburger Speckgürtel und gilt als Südbalkan Schleswig-Holsteins. Bis nach Hamburg sind es ca. 35 min Fahrtzeit, auf der anderen Seite grenzt Niedersachsen, bis Lüneburg ca. 20 min und desweiteren nach Mecklenburg-Vorpommern .

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hofauffahrt beleuchtet

Exposé - Galerie



Haus Gartenseite



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Gartenhaus zum Verweilen

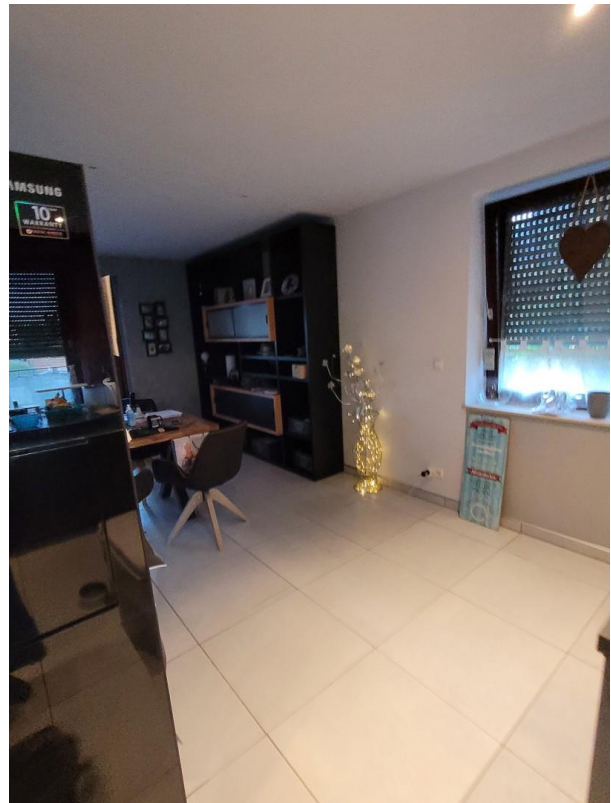
Exposé - Galerie



Koiteich



Küchenbereich

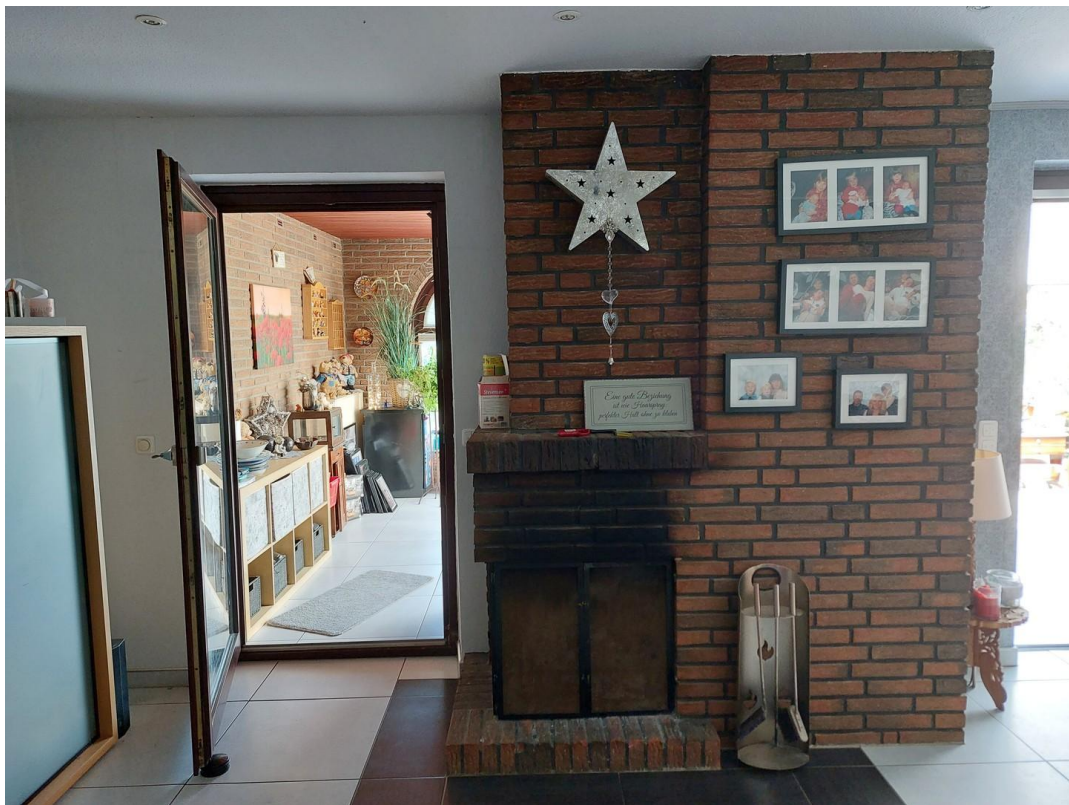


Blick Küche zum Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich

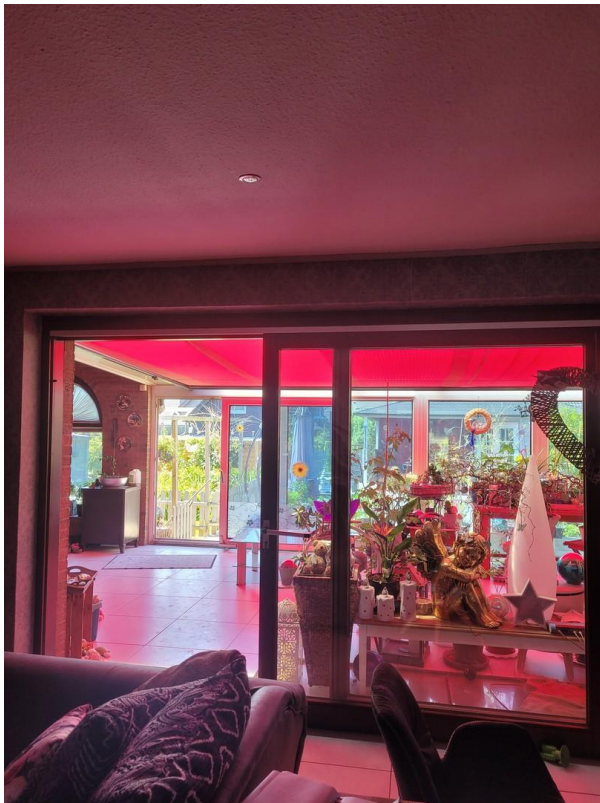


Kamin Wohnzimmer

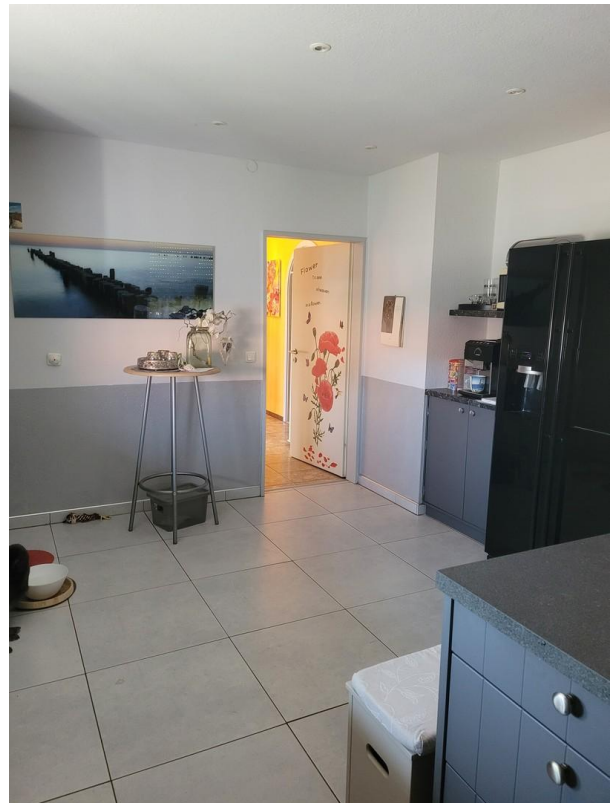
Exposé - Galerie



Wintergarten beheizbar



Blick in den Wintergarten



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Kamin wintergarten



Zimmer 1, Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad unten I

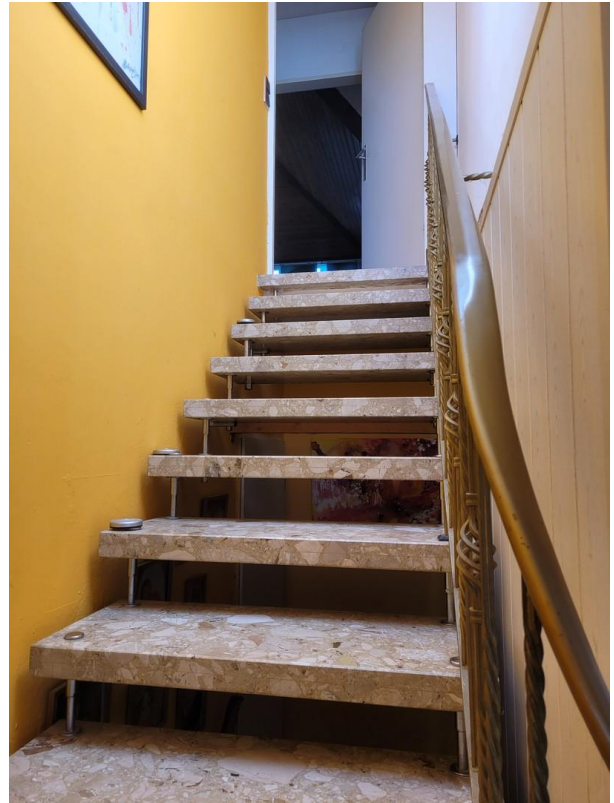


Bad unten II

Exposé - Galerie



Flur Schlafbereich unten



Treppe nach oben



Küche oben

Exposé - Galerie



Zimmer 1 oben mit Balkon



Zimmer 2 oben

Exposé - Galerie



Bad oben



Bad oben

Exposé - Galerie



Treppe in den Keller



Heizung

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Kellerbereich



Sauna

Exposé - Galerie



Tiefgarage

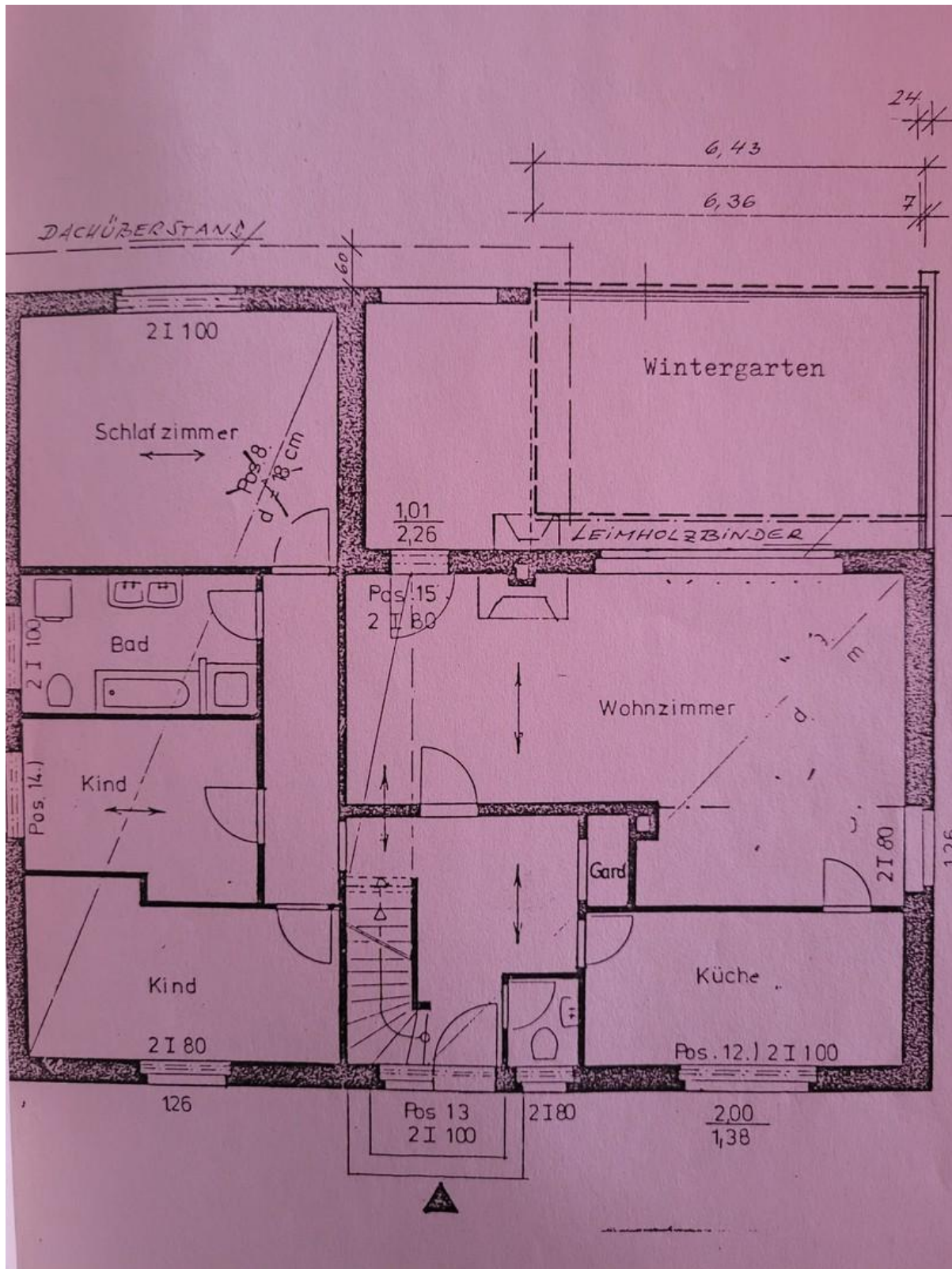


Heizung / Solar



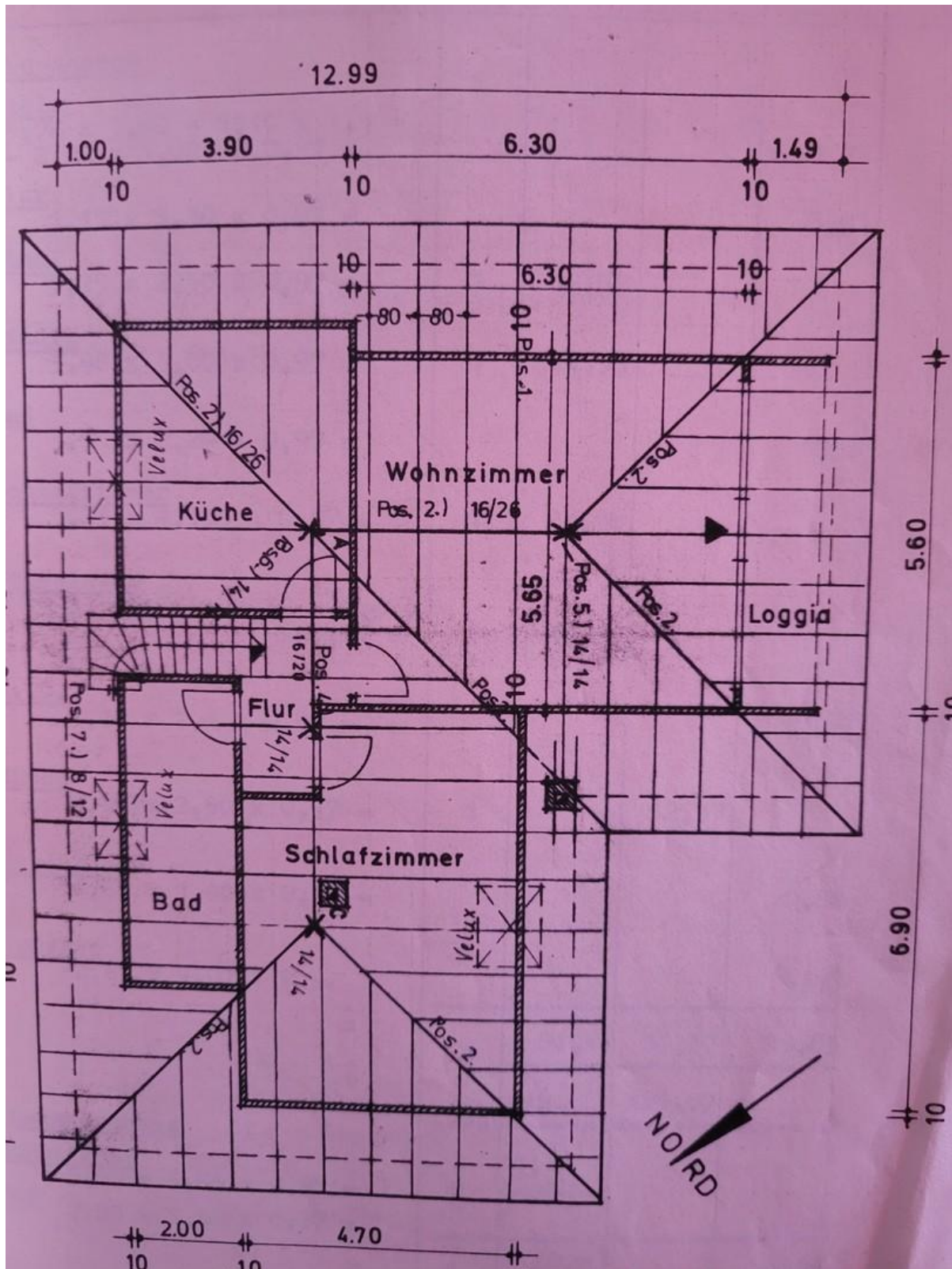
Gäste WC unten

Exposé - Grundrisse



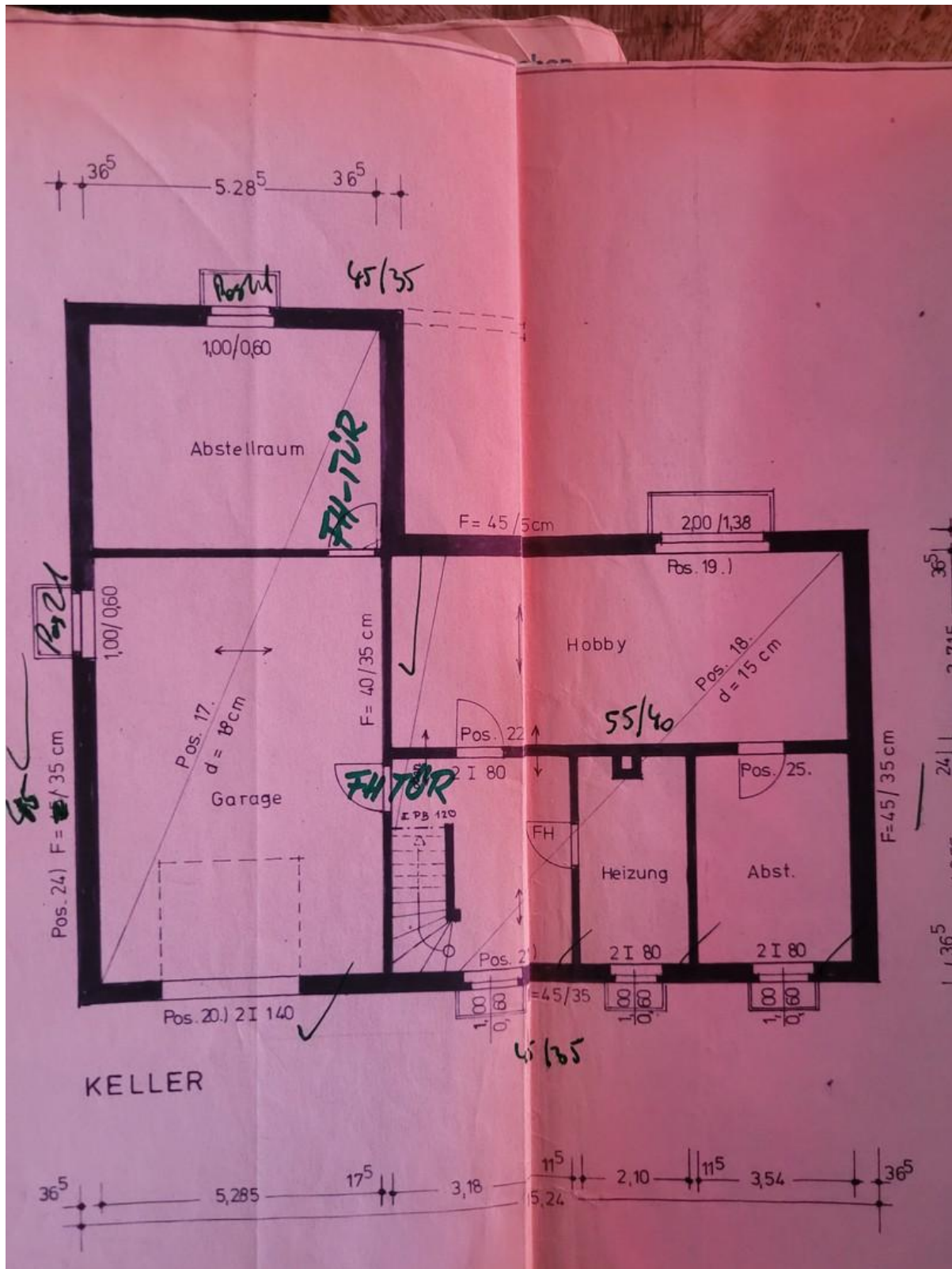
Grundriss unten

Exposé - Grundrisse



Grundriss oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller