

Exposé

Einfamilienhaus in Lüneburg

Außergewöhnliches Niedrigenergiehaus in bester Stadtrandlage



Objekt-Nr. **OM-300449**

Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

21339 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	615,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	42,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier stimmt einfach alles! Auf einem traumhaftem Grundstück (615 m²) mit unverbaubarem Blick über Wiesen und Felder haben wir 2009 das Haus nach unseren Vorstellungen individuell für uns bauen lassen. Dabei standen höchster Komfort und größtmögliche Effizienz sowie eine außergewöhnliche Architektur im Vordergrund. Nun möchten wir uns im Alter etwas Kleineres suchen und bieten das Haus provisionsfrei zum Verkauf an.

Mit ausmittigem First, Schleppdachbereich und (teilweise) zum Dach offenen Wohnbereich sowie einer großen (nach Süden ausgerichteten) Fensterfront hebt sich das Haus angenehm von Standard-Einfamilienhäusern ab. Von den 186 Quadratmetern Wohnfläche befinden sich 112 m² im Erdgeschoss (Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Flur, Bad und Gäste-WC) und 33 m² im Obergeschoss (Kinderzimmer mit Balkon und Flur). Weitere 33 m², die z.Zt. als Abstellraum zur Verfügung stehen, können im Obergeschoss noch ausgebaut werden (Vorbereitung für Fußbodenheizung). Zu den Nutzflächen zählen neben einer Doppelgarage (36 qm), mit automatischen Garagentoröffnern und einer Wallbox ein ein Schuppen (ca. 6 m²) für Gartengeräte und die Swimmingpooltechnik. Ein kleiner Swimmingpool und ein Wasserbecken mit Springbrunnen sorgen im Sommer für Urlaubsfeeling. Im Winter kann man bei Sonnenschein auch im Januar im großen Wintergarten frühstücken, da die Terrasse nach Süden ausgerichtet ist. Eine 8,50 m breite, bodentiefe Fensterfront sorgt im offenen Wohnbereich des Erdgeschosses dafür, dass der Sitz- und Essbereich sowie Küche und Flur angenehm lichtdurchflutet sind. Im Hochsommer sorgen elektrische Rollläden und eine Fußbodenkühlung für ein gleichbleibend angenehmes Raumklima. Vom Balkon im Obergeschoss kann man den Blick über Wiesen und Felder genießen.

Ausstattung

Hocheffiziente, wartungsarme Haustechnik (KfW40-Standard):

- Reversible Vaillant Erdwärmepumpe (Kühlung im Sommer)
- Energieverbrauch lt. aktuellem Verbrauchsausweis nur 17,9 kWh/(m²a), Effizienzklasse A+
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wärmedämmverbundsystem
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von Nibe
- Solarthermie-Anlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- Elektrische Rollläden
- Wallbox, mittig in der Doppelgarage
- Große, überwiegend bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Glasfaseranschluss (zwei verschiedene Anbieter zur Wahl)
- Automatische Beregnungsanlage im Garten

Weitere Ausstattung des Hauses:

- Einbauküche mit Induktionskochfeld und Side-by-Side Kühlschrank
- Badezimmer mit Wanne und großer Dusche (160 cm breit, bodengleich, mit Fußbodenheizung)
- Gäste-WC mit Dusche (bodengleich, mit Fußbodenheizung)
- Großer Wintergarten (18 m²) mit rahmenlosen Glasschiebetüren in Südausrichtung
- Swimming-Pool (mit Solarerwärmung) im sehr gepflegten Garten

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Wenn Sie absolut ruhig und naturnah wohnen möchten, gern aber auch mal in der Innenstadt Lüneburgs bummeln oder shoppen gehen, ist die Lage dieses Haus am Stadtrand optimal. Mit dem Rad oder dem Auto ist man innerhalb von ca. 8 Minuten im Stadtkern der mittelalterlichen Hansestadt. Mit 80.000 Einwohnern, vielen historischen Bauwerken und einer modernen Universität, bietet Lüneburg eine einzigartige Kombination aus historischem Flair, lebendiger Kultur und moderner Lebensqualität. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Restaurants, Freizeitaktivitäten und die öffentlichen Verkehrsmittel sind in kürzester Zeit erreichbar. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Erkundungen ein und bietet eine willkommene Abwechslung zum urbanen Leben. Ein weiteres Highlight Lüneburgs ist die Nähe zu Hamburg – in nur 40 Minuten erreichen Sie die Hansestadt mit ihrem breiten Angebot an Sehenswürdigkeiten, kulturellen Veranstaltungen und einem pulsierendem Nachtleben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



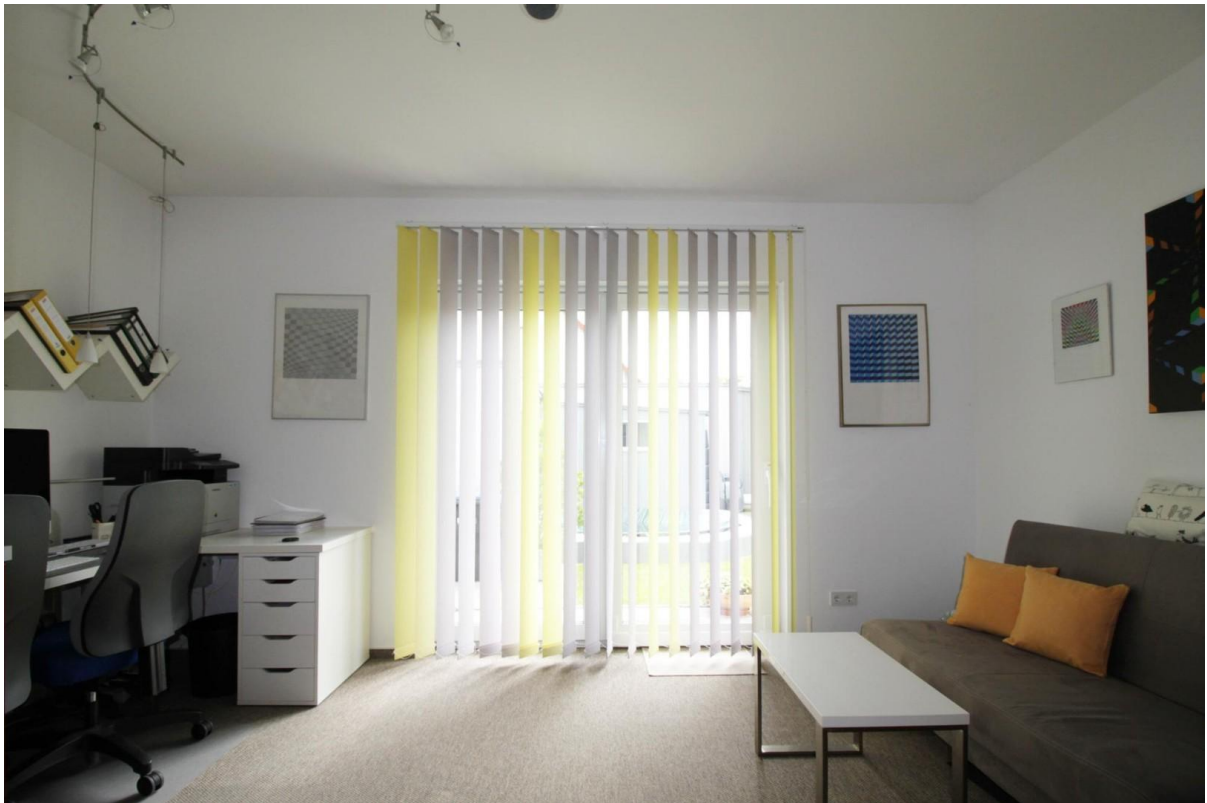
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



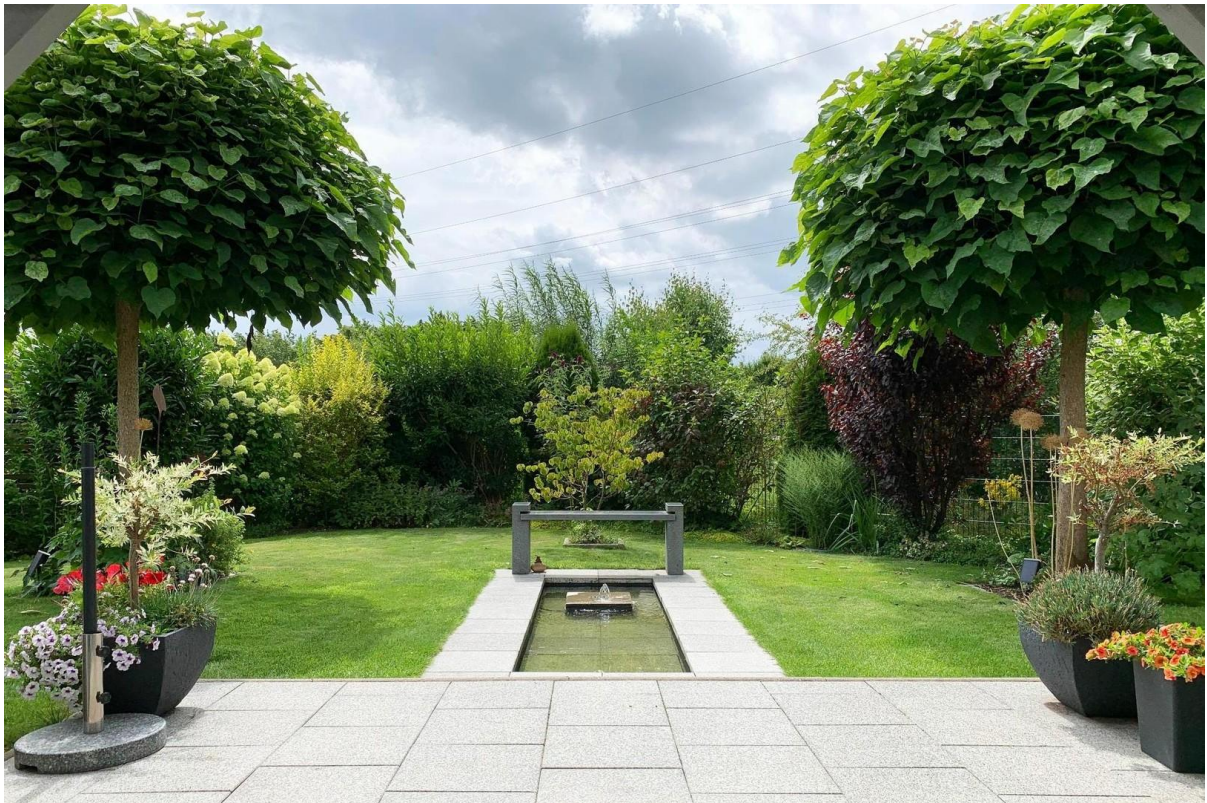
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

