

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wittorf

### Wohnen und Arbeiten auf dem Land!



Objekt-Nr. **OM-305476**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.299.000 €**

21357 Wittorf  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                         |              |                |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 2000                    | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 8.000,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4              |
| Etagen            | 2                       | Badezimmer   | 2              |
| Zimmer            | 6,00                    | Carports     | 1              |
| Wohnfläche        | 172,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in der malerischen Gemeinde Wittorf, unmittelbar bei Bardowick im idyllischen Landkreis Lüneburg. Die Lage ist wie geschaffen für Familien, die das ruhige Landleben lieben und dennoch eine gute Anbindung an die Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs schätzen. Umgeben von einer freundlichen und familiären Nachbarschaft, bietet diese Gegend ein erholsames und gleichzeitig aktives Lebensumfeld.

Dieses Anwesen ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern bietet auch eine einzigartige Gelegenheit für Naturliebhaber und diejenigen, die den Traum vom eigenen Betrieb verwirklichen möchten. Mit insgesamt ca. 8.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, bestehend aus Bauland (ca. 2.580 m<sup>2</sup>) und Ackerfläche sowie der Möglichkeit zur Pacht weiterer Ackerflächen (ca. 9.000 m<sup>2</sup>), ist dieses Haus ein wahres Juwel für Naturliebhaber, Familien und Selbständige aus Branchen wie dem Handwerk, Landwirtschaft oder Pferdebetrieb.

Das Haus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von etwa 172 Quadratmetern, erbaut im Jahr 2000 und liebevoll gepflegt. Es präsentiert sich als ein Ort der Ruhe und Entspannung, ideal für Familien, die Wert auf großzügigen Wohnraum und funktionale Arbeitsbereiche legen. Die architektonische Gestaltung vereint harmonisch moderne Elemente mit dem Charme eines ländlichen Anwesens, das durch seine bodentiefen Fenster im Wohnzimmer viel Tageslicht einfängt und somit eine warme und einladende Atmosphäre schafft. An kälteren Tagen schafft ein stilvoller Kachelofen eine behagliche Wärme und lädt zum Verweilen ein.

Das Haus verfügt über drei großzügige Schlafzimmer, ein zusätzliches Gästezimmer sowie ein Arbeitszimmer, das flexibel als Home-Office oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das großzügige Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, ideal für erholsame Badeerlebnisse. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein Duschbad.

Die moderne Einbauküche ist mit erstklassigen Elektrogeräten ausgestattet, die das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem wahren Vergnügen machen. Der angrenzende Windfang empfängt Besucher und Bewohner gleichermaßen mit seiner einladenden Atmosphäre.

Der Außenbereich dieses Hauses ist ein echtes Highlight. Ein weitläufiger, liebevoll gestalteter Garten mit zahlreichen Bäumen und Blumen bietet verschiedene Möglichkeiten der Entspannung und Erholung im Freien inklusive Whirlpool. Eine überdachte und beheizbare Außenterrasse mit massiven Außenwänden und einer voll ausgestatteten Outdoor-Küche lädt zu geselligen Stunden ein und ist ideal für sommerliche Grillabende mit Familie und Freunden.

Ein weiteres praktisches Highlight ist der überdachte Stellplatz als Carport, der direkten Zugang zum Wohnhaus sowie zum Betriebsgebäude bietet. Dieses umfasst Arbeitsräume sowie Lagerhallen, die eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bieten, von der handwerklichen Montage bis hin zur Aufbereitung von Obst und Gemüse. Im Dachgeschoss der Betriebshalle besteht die Möglichkeit, Wohnraum an Mitarbeiter zu vermieten.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Gewerbeanlage als ein perfektes Zuhause für diejenigen, die die Verbindung von modernem Wohnkomfort mit der natürlichen Schönheit des Landlebens suchen und gleichzeitig den eigenen Betrieb vor der Haustür haben wollen. Es vereint praktische Funktionalität mit ästhetischem Design und bietet eine einzigartige Lebensqualität in einer ländlichen Umgebung.

## Ausstattung

- Die Besichtigung des Innenbereiches kann nach Anfrage erfolgen
- Parkett-, Rollware- und Fliesenboden
- Gasheizung vor ca. 5 Jahre erneuert
- Warmwasserspeicher vor ca. 6 Jahren erneuert
- Möglichkeit einer 30 kWp PV-Anlage auf dem optimal zum Süden ausgerichteten Hallendach zur eigenen Stromerzeugung

- Betriebshaus mit Lagerhallen, Mitarbeiterküche und -bad, Schlafräume für Mitarbeiter, nähere Informationen auf Anfrage
- Outdoor-Küche mit überdachter Terrasse
- Hochwertige Außenanlagen
- Höhe der Pacht für zusätzliche Ackerfläche auf Anfrage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Willkommen in Bardowick, einer historischen und charmanten Gemeinde im Landkreis Lüneburg, gelegen im wunderschönen Norden Deutschlands. Als eine der ältesten Städte Norddeutschlands bietet Bardowick seinen Bewohnern eine einzigartige Mischung aus Tradition und modernem Lebensstil.

Bardowick ist bekannt für seine reiche Geschichte, die bis ins 8. Jahrhundert zurückreicht. Die ehemalige Königsstadt war ein bedeutendes Zentrum im Mittelalter und besitzt bis heute historische Sehenswürdigkeiten, die das kulturelle Erbe der Region widerspiegeln. Die St.-Peter-und-Pauls-Kirche, eine der ältesten Backsteinkirchen Norddeutschlands, sowie das ehemalige Kloster sind nur zwei Beispiele für die architektonische Schönheit und kulturelle Bedeutung Bardowicks.

Bardowick bietet eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen und grünen Umgebung. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine freundliche und familiäre Atmosphäre aus, die durch die Nähe zur Natur und die umliegende Landschaft verstärkt wird. Die malerischen Wiesen und Wälder laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bieten Erholung abseits des hektischen Stadtlebens.

Trotz seiner ländlichen Idylle ist Bardowick gut an die umliegenden Städte angebunden. Die nahe gelegene Hansestadt Lüneburg ist mit dem Auto in nur wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und Freizeitaktivitäten. Die gute Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A39 und A250 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an Hamburg und die umliegenden Ballungsräume.

Die Gemeinde Bardowick pflegt ein lebendiges Gemeinschaftsleben mit zahlreichen Veranstaltungen und Festen, die das ganze Jahr über stattfinden. Von traditionellen Festen bis hin zu lokalen Märkten bietet Bardowick seinen Bewohnern und Besuchern eine Vielzahl von Möglichkeiten, um die Gemeinschaft zu erleben und zu genießen.

Bardowick ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort zum Wohlfühlen und Erleben. Mit seiner reichen Geschichte, seiner natürlichen Schönheit und seiner modernen Infrastruktur bietet Bardowick eine ideale Umgebung für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Beste aus dem ländlichen Leben und der Nähe zur Stadt suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

# Exposé - Galerie



Vorgarten mit Betriebsgelände



# Exposé - Galerie



Hauseinfahrt



Gartentor



Outdoor-Küche

# Exposé - Galerie

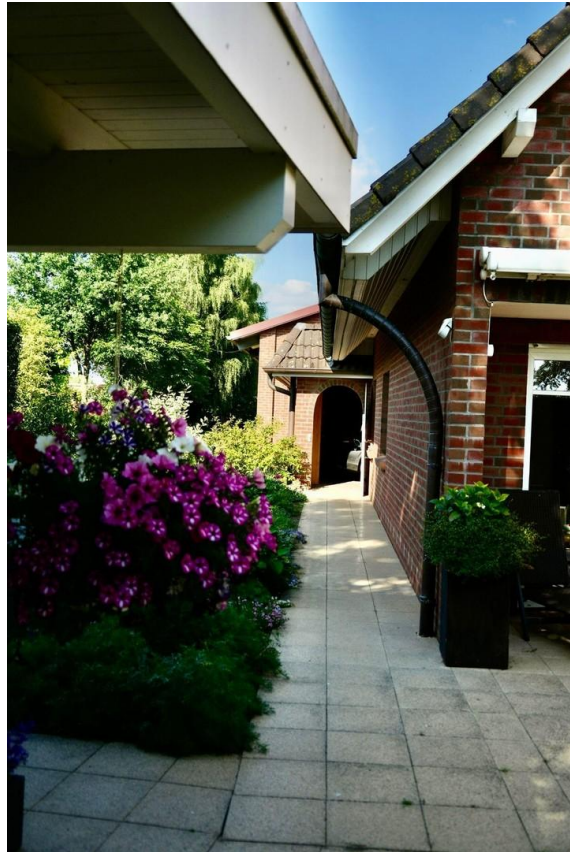


Pool zum Entspannen



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Vordergarten



Betriebsgelände

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Betriebshalle

# Exposé - Galerie



Idylle



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



Hausansicht Gartenseite

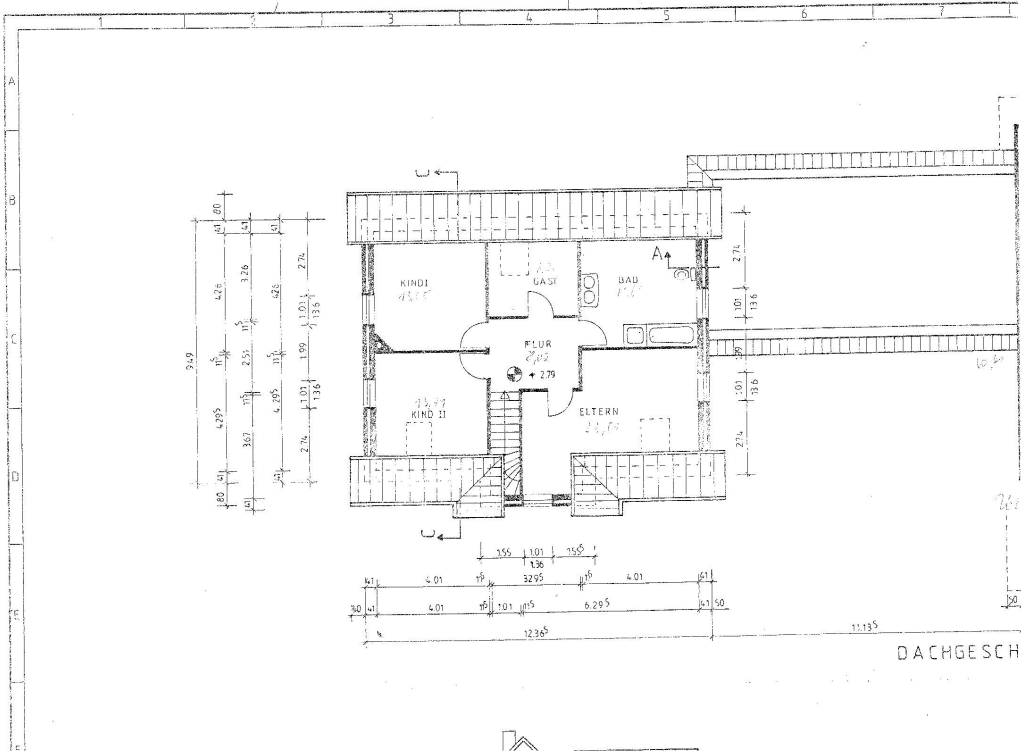
# Exposé - Galerie



Straßenansicht



# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Grundrisse

