

Exposé

Einfamilienhaus in Rullstorf

Familienhaus mit viel Platz in ruhiger Nebenstraße und Feldrandlage



Objekt-Nr. OM-309383

Einfamilienhaus

Verkauf: **398.000 €**

21379 Rullstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.291,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	237,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach einem ruhigen und naturnahen Ort mit viel Platz für Hobbies und Homeoffice in der Nähe von Lüneburg und in Pendelentfernung nach Hamburg sind, schauen Sie sich dieses Angebot an.

Dieses solide Einfamilienhaus in Massivbauweise liegt in einer idyllischen Feldrandlage mit Blick auf den Wald in Rullstorf, einer Gemeinde der Samtgemeinde Scharnebeck.

Das Haus steht gut ausgerichtet auf einem etwa 1.291 qm großen Grundstück mit großzügigem Garten und altem Baumbestand.

Es bietet im Erdgeschoß eine Wohnfläche von rd. 113 qm, die sich auf Windfang, Gäste-WC mit Dusche, Flur, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Vollbad aufteilen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur Süd-Ost-Terrasse mit elektrischer Markise, die viele Sonnenstunden am Vormittag und Nachmittag beschert. Zwischen Wohnzimmer und Flur befindet sich auch der gediegene Kachelofen, der eine deutliche Reduktion der Gaskosten möglich macht.

Der voll ausgebaute Keller hat eine Fläche von ebenfalls rd. 113 qm und teilt sich in Vorraum, Flur, Heizungskeller, Vorratsraum, Wäschekammer und zwei weitere Räume auf, die vielfältig genutzt werden können. Vom Heizungsraum führt eine Treppe in das Carport.

Das Dachgeschoss mit rd. 86 qm hat einen voll ausgebauten und gedämmten Vor- bzw. Abstellraum sowie einen nicht ausgebauten Trockenboden als Abstellfläche bzw. für ein Home-Gym. Als weitere Ausbaureserve kann ein Dachboden eingezogen werden.

Der großzügige und verwunschene Bauerngarten bietet viel Natur und Ruhe. Insbesondere die Sitzbank neben den Findlingssteinen unter dem alten Kirschbaum strahlt dörfliche Idylle aus. Ein Gartenhaus und ein Doppelcarport vervollständigen das Heim.

Ausstattung

- Gasheizung aus dem Baujahr – funktioniert, würde ich aber zur Effizienzsteigerung mittelfristig erneuern, zumal es attraktive Förderangebote geben sollte.
- Laut Energieberater exzellente Grundvoraussetzung für eine Erneuerung mit PV-Anlage auf dem Dach und Wärmepumpe (auch Erdwärme im Garten möglich). Alternative könnte die Gasheizung durch eine kleine Gastherme ersetzt werden. Beide Heizformen können autark mit dem bestehenden Kachelofen ergänzt werden. Rechnerische Energieeffizienzklasse des Hauses sollte dadurch relativ einfach deutlich gesteigert werden können.
- Hochwertiger Kachelofen im Wohnzimmer und Flur
- doppelt verglaste Fenster
- Einbauküche
- Außenjalousien im Erdgeschoss
- Große Terrasse mit elektrischer Markise
- Doppelcarport mit direktem Zugang in den Keller
- Der Keller hat einen soliden Zustand für ein Haus aus dem Jahre 1995, wurde aber altersbedingt noch nicht als Weiße Wanne errichtet, entsprechend ist auf Feuchtigkeit zu achten.
- Internet im Haus ist ausreichend schnell für Homeoffice und Streaming; Glasfaser liegt jedoch vorbereitet in der Straße und kann ergänzt werden.

Sämtliche Angaben wurden aus bestehenden Bau- und Grundbuchunterlagen sowie aus 20 Jahren Wohnerfahrung im Haus nach bestem Wissen abgeleitet. Ich übernehme mit diesem Inserat jedoch keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche wären vor einem möglichen Kauf eigenständig zu kontrollieren.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Grundstück in Rullstorf liegt mit rd. 34 ü NHN in einer attraktiv erhöhten Lage über der Elbeniederung.

Die Umgebung ist seit Jahrtausenden besiedelt. So wurden bei Ausgrabungen am nahegelegenen Kronsberg die Reste eines Langhauses entdeckt, das mit etwa 4000 Jahre vor Christus das älteste nachgewiesene Haus im Gebiet des heutigen Niedersachsens darstellt. Um das Jahr 1150 wurde der Ort Rullstorf als Rundling gegründet. Hier beginnt die Lüneburger Landwehr, eine um 1480 errichtete Wallanlage im nahegelegenen Wald.

Der Ort Rullstorf ist heute eine Gemeinde der Samtgemeinde Scharnebeck im Landkreis Lüneburg. Er hat zwei Kindergärten (davon einen Waldkindergarten), einen Bäcker, einen Hofladen, Spielplätze sowie mehrere Handwerks- und Garten- bzw. Landschaftsbaubetriebe.

Die umliegenden Wälder, Wiesen, Hofcafes und Kulturstätten bieten ideale Voraussetzungen für Familienausflüge und Aktivitäten im Freien. Der historische Bahnhof bietet Freizeitfahrten.

Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Kulturangebote sowie ein Schulzentrum mit allen Schulformen befinden sich im benachbarten Scharnebeck. Die Hansestadt Lüneburger ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Über die A39 gelangt man zudem bequem in weniger als einer Stunde nach Hamburg, was ich viele Jahre ohne Probleme gemacht habe. Selbst ein Pendeln nach Hannover ist möglich (auch das habe ich selbst ein Jahr lang gemacht und in guter Erinnerung).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Auffahrt

Exposé - Galerie



Eingang



EG Windfang

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC mit Dusche



EG Flur

Exposé - Galerie



EG Kinder- bzw- Gästezimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie

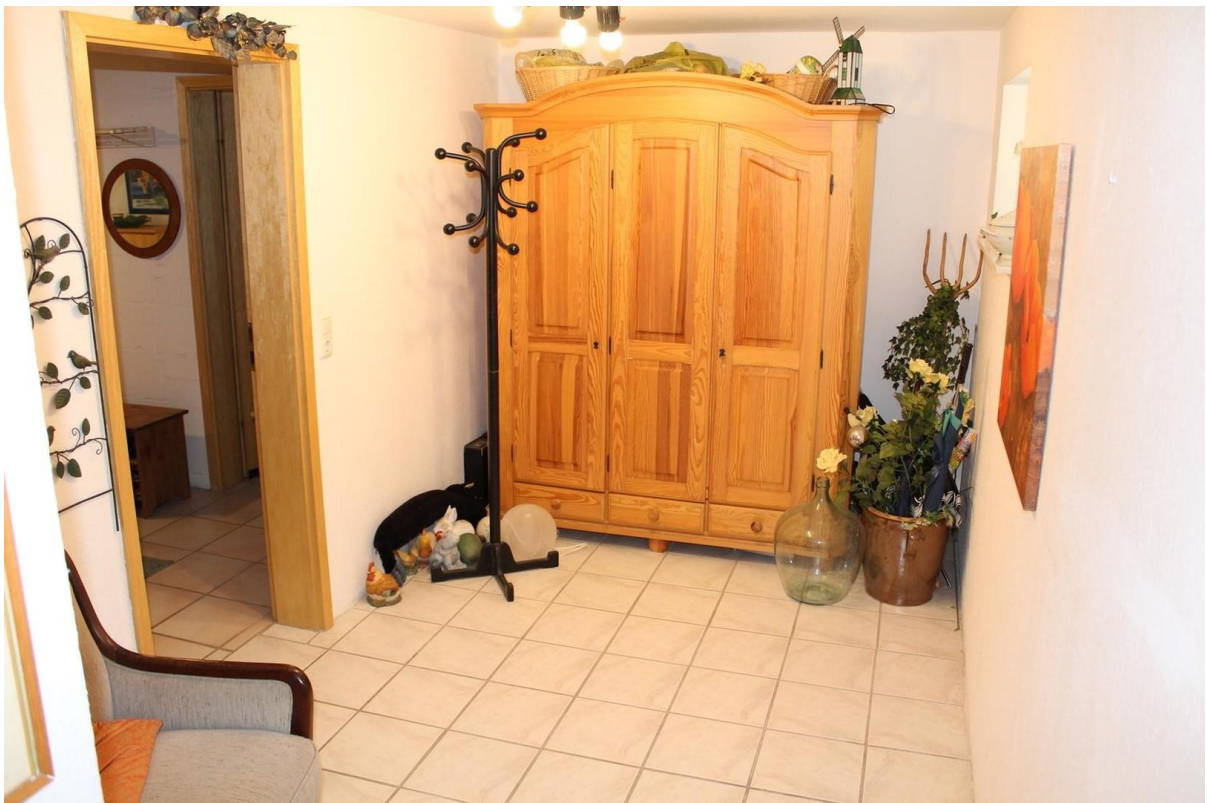


Garten

Exposé - Galerie



UG Vorraum



UG Vorraum

Exposé - Galerie



UG Flur



UG Flur

Exposé - Galerie



UG Zimmer 1



UG Zimmer 2

Exposé - Galerie



UG Zimmer 2



UG Waschküche

Exposé - Galerie



UG Vorratsraum



UG Vorratsraum

Exposé - Galerie



UG Heizungsraum



Garten

Exposé - Galerie



Garten

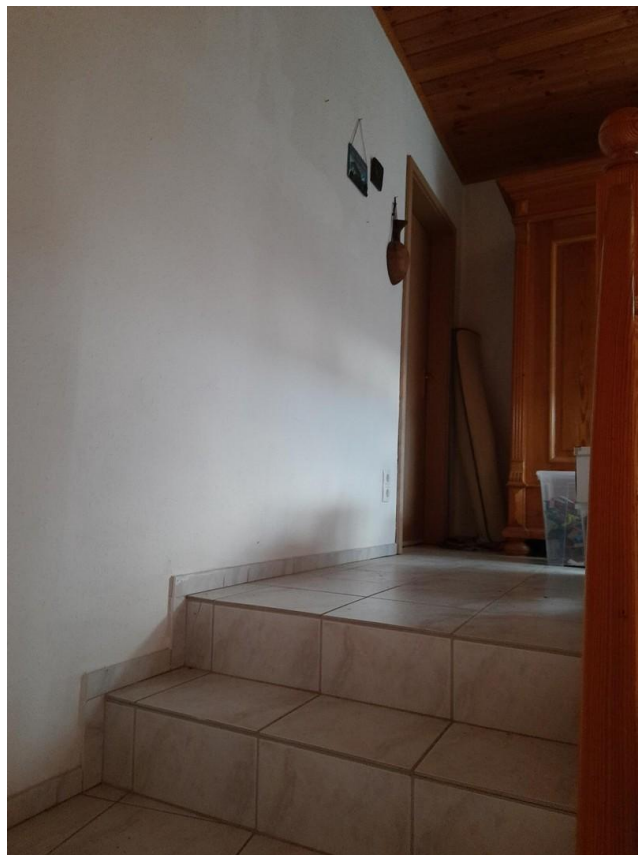


Garten

Exposé - Galerie



Garten



OG Vorraum

Exposé - Galerie



OG Trockenboden



OG Dachboden

Exposé - Galerie

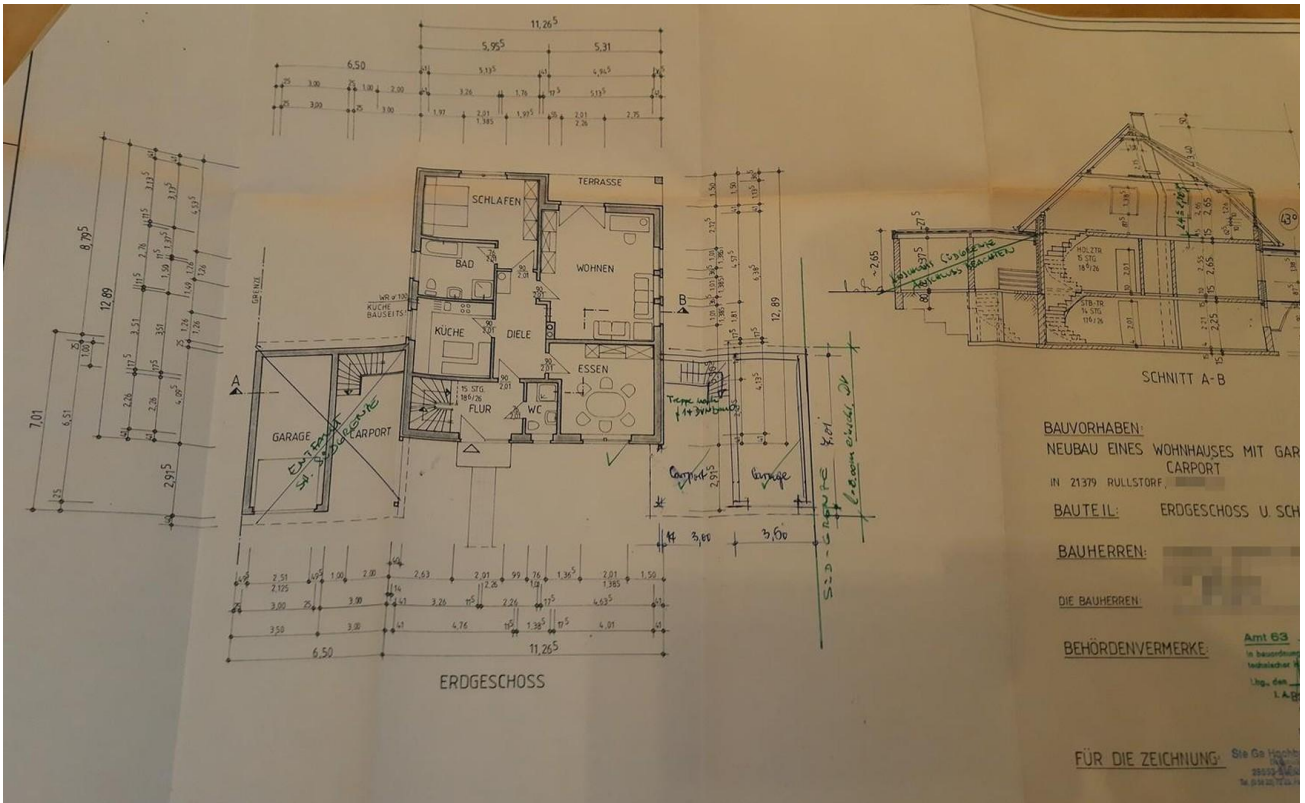


Haus rechte Seite

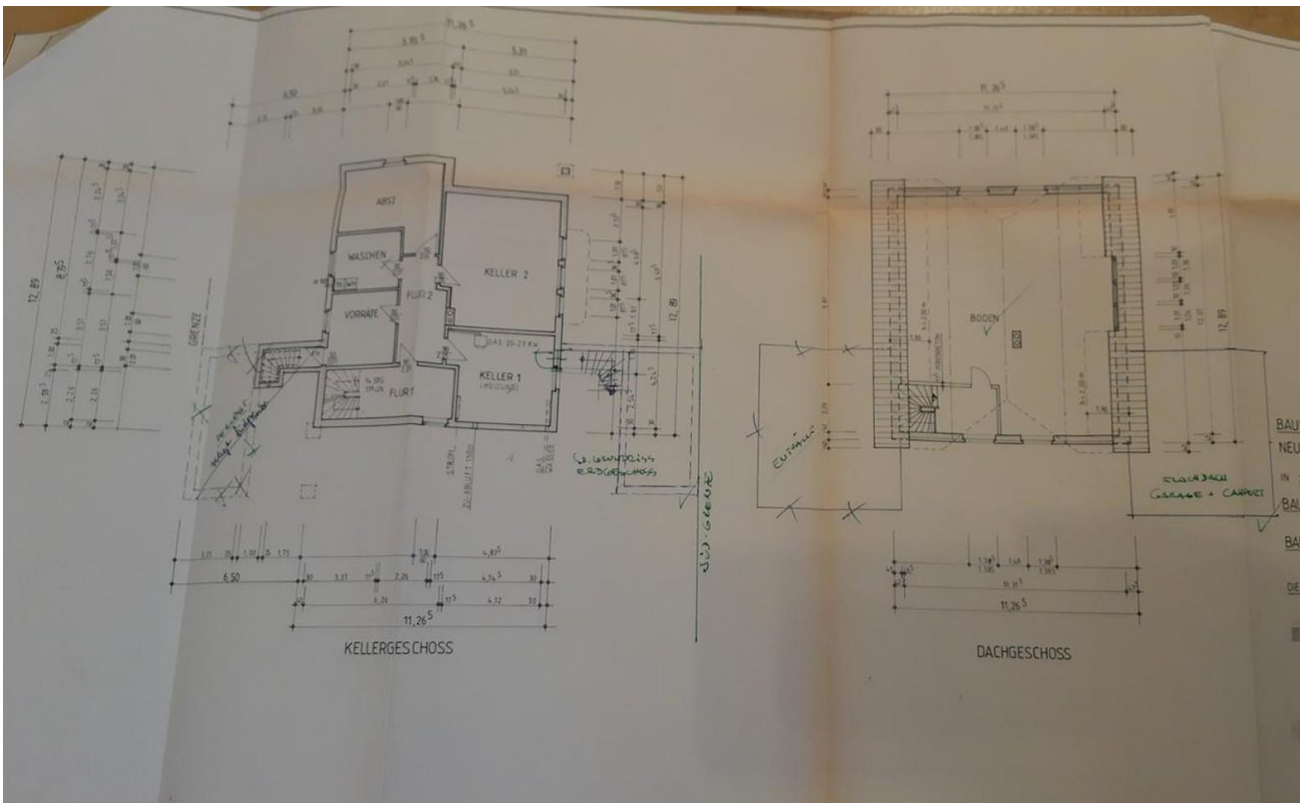


Haus linke Seite

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss UG und OG