

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lüneburg

### Exklusives Einfamilienhaus in Wilschenbruch



Objekt-Nr. **OM-309765**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.795.000 €**

21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.156,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie steht frei auf einem 1156 qm großen Grundstück mit teilweise altem Baumbestand. Die Architektur ist modern, die Ausstattung hochwertig. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich im Erdgeschoss, mit Blick Richtung Süd-Westen in den Garten, durch eine 8 m breite Fensterfront.

Hier schließt sich ein Gästezimmer mit eigenem Wannenbad an. Neben einigen Funktionsräumen und einem kleinen Duschbad gibt es einen direkten Zugang in eine große Doppelgarage mit angrenzendem Schuppen bzw. Werkstatt. Über eine offene Falttreppentreppe aus Eiche geht es in das Staffelgeschoss, in dem sich 2 größere und 2 kleinere Schlafzimmer, ein geräumiges Duschbad und eine ca. 40 qm große Dachterrasse befinden, die von allen 4 Schlafzimmern aus zugänglich ist. Der Keller besteht aus zwei großzügigen, wohnlich ausgebauten Räumen mit einer Deckenhöhe von 2,40 m, die auf unterschiedlichste Art und Weise nutzbar sind. Durch die L-Form des Gebäudes liegt die ca. 50 qm große Terrasse im Erdgeschoss wind- und sichtgeschützt, von der Straße abgewandt.

## Ausstattung

Bei der Ausstattung des Hauses waren uns klare Linien wichtig. Die Kombination aus wenigen warmen und kühlen Farben lässt angenehme Kontraste entstehen. Hochwertige Materialien werden Sie in allen Bereichen des Hauses finden. Wie zum Beispiel den Bodenbelag aus ökologischem Linoleum in Betongrau, der dem Haus einen puristischen Look verleiht. Dazu haben wir einige Elemente aus Eiche kombiniert, um einen warmen Kontrapunkt zu setzen. Die Fenster sind aus Aluminium in anthrazit, die Küche und Bäder wurden mit hochwertigen Markenartikeln ausgestattet.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Waldrandlage, aber nur 2,5 Kilometer von der Innenstadt Lüneburgs entfernt. Der Stadtteil Wilschenbruch liegt südlich der Innenstadt, ist locker bebaut und grenzt an ein Naturschutzgebiet. Durch die dennoch zentrale Lage sind Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Ärzte, öffentl. Verkehrsmittel, usw., innerhalb kurzer Distanz erreichbar. Lüneburg hat eine gute Bahn-Anbindung nach Hamburg und Hannover. Die Stadt liegt ca. 55 km süd-östlich von Hamburg mit direkter Autobahnanbindung. Bis zur Autobahnauffahrt A7 Richtung Hannover sind es ca. 30 km.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Ansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Essen-Wohnen



Küche

# Exposé - Galerie

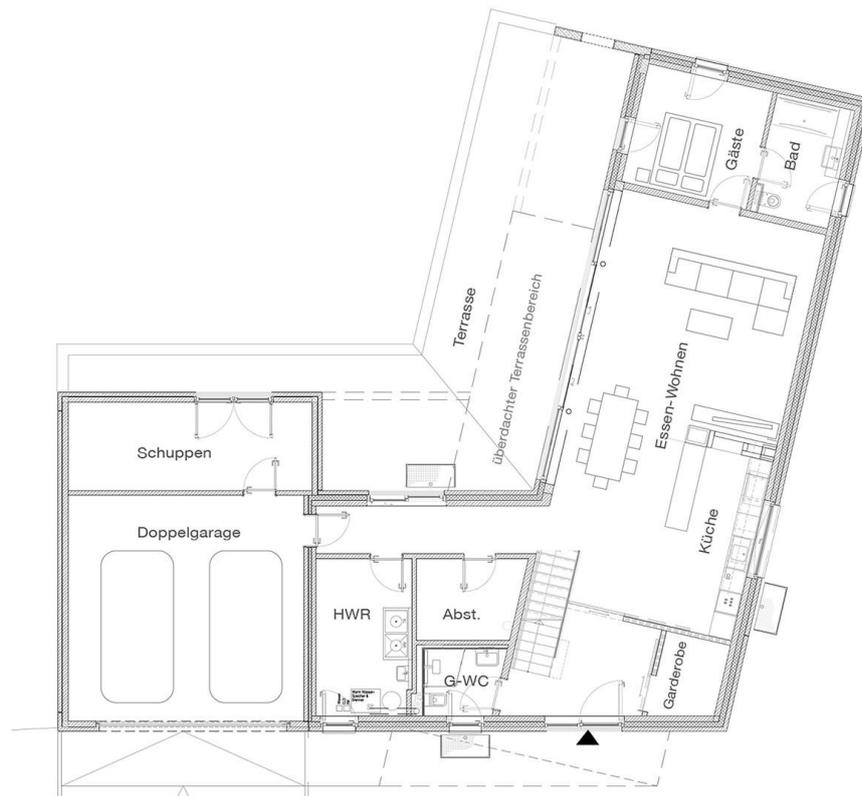


Duschbad OG

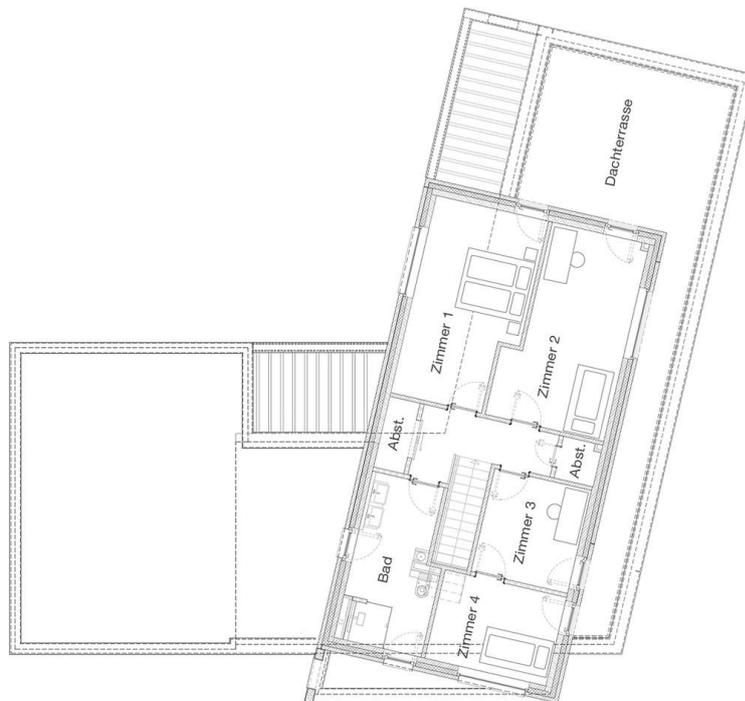


Zimmer OG

# Exposé - Grundrisse

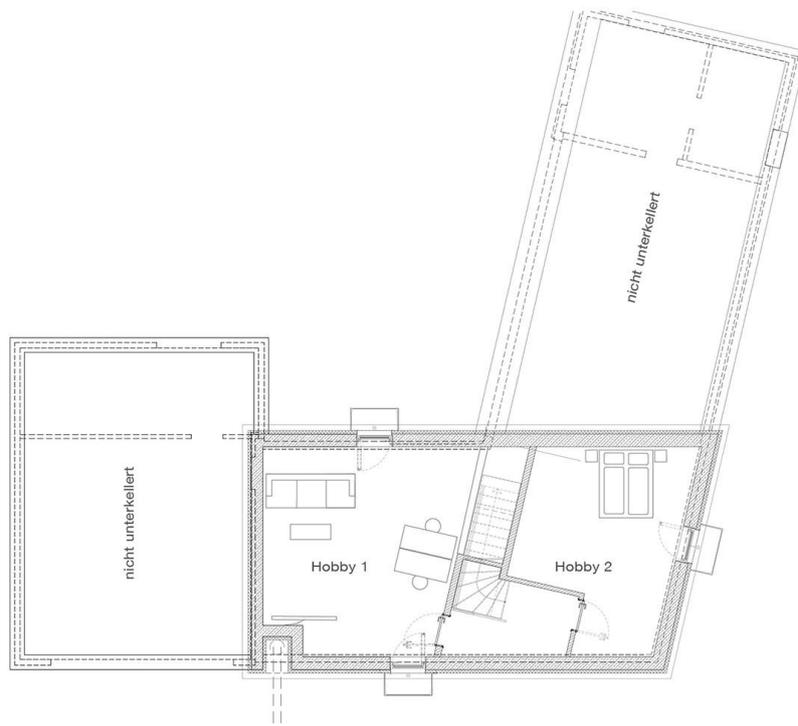


Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller