

Exposé

Doppelhaushälfte in Lüneburg

Provisionsfrei: Doppelhaushälfte im Hanseviertel



Objekt-Nr. **OM-315144**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian

21337 Lüneburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	315,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese attraktive Doppelhaushälfte beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von 164 Quadratmetern, die sich auf fünf gut geschnittenen Zimmer, einer Wellness-Oase, Abstellräumen sowie einem Gäste-WC aufteilen.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses und bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse. Die vorhandene Einbauküche bietet viele Annehmlichkeiten, die man sich zum Kochen wünscht. Am Tresen für 4 Personen lässt sich auch eine schnelle Mahlzeit einnehmen.

Im Erdgeschoss befindet neben der Wohnküche noch ein Gäste-WC mit Dusche, ein Zimmer mit ungefähr 10qm und der Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss gibt es 3 Schlafzimmer, alle ungefähr gleich groß. Mit jeweils ungefähr 16qm Fläche gibt es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Vollbad entspannen Sie entweder in der XXL-Badewanne oder in der angrenzenden Sauna. Zusätzlich gibt es auch noch eine Dusche und einen Doppelwaschtisch, sowie einen elektrischen Handtuchheizkörper.

Neben den Wohnräumen gibt es noch einen Einbauschränk sowie einen Abstellraum.

Ansonsten wurde auf die Technik großen Wert gelegt:

- Die Beheizung erfolgt ressourcenschonend mittels Fernwärme und Fussbodenheizung. Die Thermostate sind vielfach per Smart Home steuerbar.
- Sämtliche bodentiefen Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.
- Bei der Elektroinstallation wurde wirklich viele Steckdosen verbaut.
- In sämtlichen Räumen gibt es Netzwerkdosen.
- Im Carport ist eine Wallbox installiert
- Dank einer PV-Anlage mit 15kwp produzieren Sie eigenen Strom.

Die Sackgassenlage gewährleistet Ruhe und Sicherheit, da hier kein Durchgangsverkehr herrscht – perfekt für Kinder, die unbeschwert auf der Straße spielen können.

Das gesamte Wohngebiet ist zudem äußerst familienfreundlich und zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Familien aus.

Besonders interessant ist die bereits vorliegende Planung für eine mögliche Aufstockung um ein Staffelgeschoss.

Hierdurch könnten zusätzliche 50 Quadratmeter Wohnfläche sowie eine großzügige Dachterrasse realisiert werden, die einen einmaligen Ausblick und zusätzlichen Freiraum bieten.

Das Grundstück ist mit 315qm pflegeleicht und mal kurz im Feierabend gepflegt. Dennoch ist es vielseitig gestaltet. Neben einer großen Terrasse mit Wasserspiel gibt es ein Gartenhaus mit Fahrradunterstand und Grillecke.

Hoch gewachsene Hecken liefern Privatsphäre.

Für den kleinen Hunger zwischendurch gibt es eine "Obstplantage" mit Kirschen, Pfirsichen, Pflaumen, Äpfeln, Himbeeren und noch einigen weiteren Früchten.

Greifen Sie zu – diese Doppelhaushälfte vereint komfortables Wohnen, eine ideale Lage und spannendes Erweiterungspotenzial!

Ausstattung

- Fussbodenheizung (Steuerung meist über SmartHome)

- Sauna von Bemberg
- Einbauküche mit großen Induktionsfeld und Tresen
- Bodentiefe Fenster (3-fach) mit elektrischen Rolläden
- Indirekte Beleuchtung in Wohnzimmer und im Badezimmer
- großzügige Elektroinstallation samt Netzwerk
- Pflegeleichte Bodenbeläge (Fliesen in Holzoptik)
- Gartenhaus + Carport
- Wallbox im Carport mit integriertem Zähler
- PV-Anlage mit 15kwp
- Fernwärme mit direktem Wärmetauscher

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt im Hanseviertel am Ende einer Sackgasse. Entsprechend ruhig ist die Lage.

Das Hanseviertel ist ein modernes Baugebiet mit perfekter Verkehrsanbindung:

- 20 Gehminuten in die Innenstadt
- 5 Minuten mit dem Rad zum Bahnhof
- 5 Minuten mit dem Auto zur A39/B4

Im Hanseviertel gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten: Rewe, Alnatura, 2 Bäcker aber auch zu Aldi, Rossmann oder Edeka kommt man auch innerhalb von maximal 10 Gehminuten.

Für Kinder gibt es 3 Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen. In 30m Entfernung ist z.B. ein Spielplatz mit Matschanlage, viel Sand zum Buddeln und Rutschen.

Div. Kindergärten und alle Schulformen sind schnell erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Überblick



Essecke und Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im EG



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Kind 1 OG

Exposé - Galerie



Kind 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Sauna OG

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse

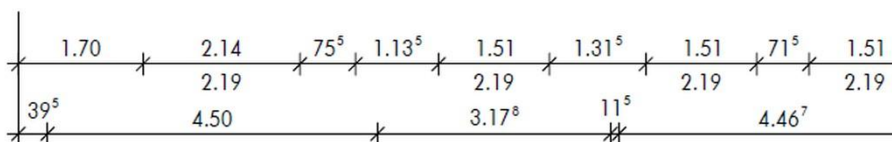
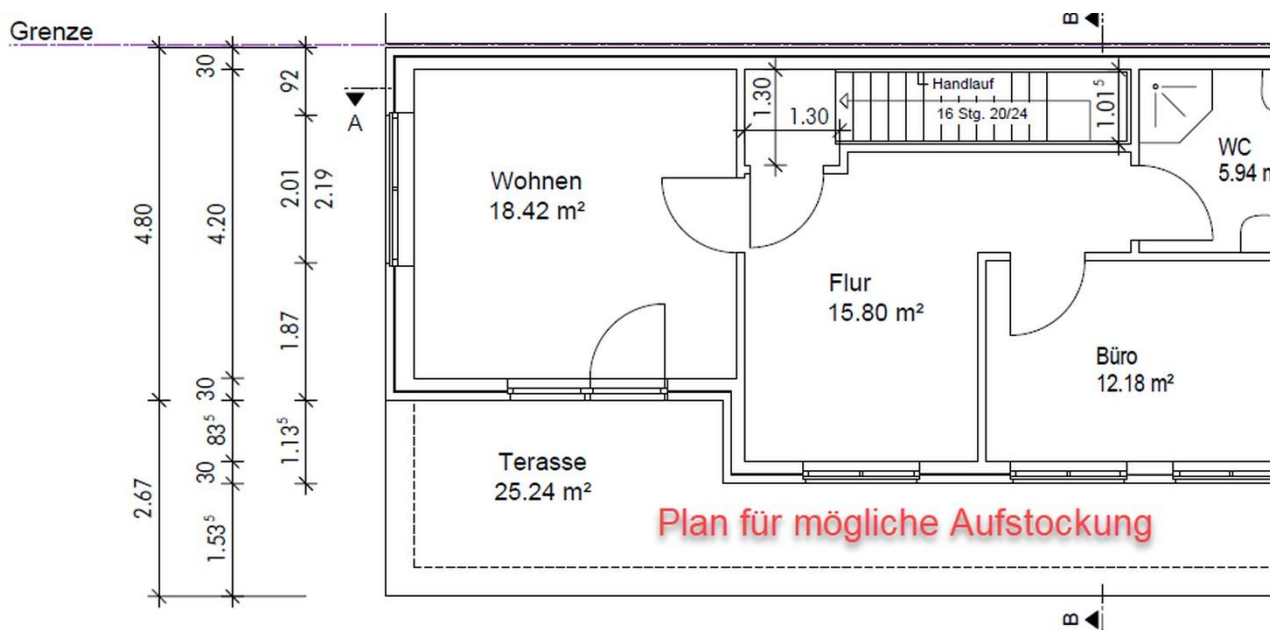


Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Planungsentwurf Aufstockung