

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brietlingen

### Modernes Einfamilienhaus mit Ausbaureserve in schöner Lage



Objekt-Nr. OM-319419

### Einfamilienhaus

Verkauf: **699.999 €**

Ansprechpartner:  
Weißbecker

21382 Brietlingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	860,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	192,47 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	58,34 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses repräsentative und moderne Einfamilienhaus bietet stilvolles Wohnen und hohen Komfort. Auf 1,5 Stockwerken und einer Wohnfläche von 167,97 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Gleich neben dem Eingang befindet sich ein modern gestaltetes Gäste-WC mit einer Dusche. Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur Hauptterrasse sowie zum großzügigen Garten auf dem 860 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Der liebevoll angelegte Garten verfügt über ein charmantes Gartenhaus, ein Spielhaus sowie eine automatische Bewässerungsanlage – ideal für Familien, die Komfort und Pflegeleichtigkeit schätzen.

Die moderne L-förmige Küche mit großzügiger Insel vereint Funktionalität und Design. Sie bietet direkten Zugang zu einer separaten Terrasse, ideal für Frühstück oder Grillabende in privater Atmosphäre. Zwei angrenzende Hauswirtschaftsräume sorgen für praktischen Stauraum und bieten zusätzliche 58,34 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Einer der Räume führt direkt zur geräumigen Garage mit Werkbank und Platz für ein Fahrzeug sowie Fahrräder. Vor der Garage befinden sich zwei zusätzliche Stellplätze, ausgestattet mit einer Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen.

Im Erdgeschoss genießen Sie eine Deckenhöhe von 2,7 m, die dem Raum ein großzügiges und luftiges Raumgefühl verleiht. Im Obergeschoss verbindet eine Galerie die Zimmer. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer, während zwei Kinderzimmer viel Platz zum Spielen und Lernen bieten. Das Familienbad ist mit einer Badewanne und separater Dusche. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der ausbaufähige Dachboden, der weiteren Stauraum bietet oder nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden kann.

Insgesamt verfügt das Haus über eine Gesamtfläche von 226,31 m<sup>2</sup> an Wohn- und Nutzfläche. Ein weiteres Plus dieses Hauses ist die nachhaltige Energieversorgung durch eine moderne Photovoltaikanlage (7,2 kWp), die für eine umweltfreundliche Stromerzeugung sorgt und Energiekosten reduziert. In Kombination mit der Gasheizung und der Solarunterstützung für Warmwasser bietet das Haus ein durchdachtes Energiekonzept.

## Ausstattung

- moderne Bodenbeläge
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kaminofen
- Elektrische Außenrollläden
- Dreifach verglaste Fenster
- erhöhte Deckenhöhe im Erdgeschoss (2,7 m)
- Türzargen Höhe 2,10 m
- Photovoltaikanlage (7,2 kWp) zur Stromerzeugung
- Gasheizung mit Solarunterstützung für Warmwasser
- Automatische Gartenbewässerungsanlage

Energie

Energieausweis: Energieausweis

Endenergiebedarf: 45,35 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: A

Gültig bis: 14.10.2034

Baujahr (gemäß Energieausweis): 2013

Wesentliche Energieträger: Gas

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Brietlingen liegt im idyllischen Landkreis Lüneburg und bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und schneller Anbindung an die Städte Lüneburg und Hamburg. Die Ortschaft ist nur etwa 10 km von Lüneburg und 40 km von Hamburg entfernt und über die B209 sowie die A39 hervorragend erreichbar.

Die Nähe zur Natur mit Wäldern, Feldern und dem Elbe-Seitenkanal und Neetze-Kanal macht Brietlingen ideal für Outdoor-Aktivitäten und Familienleben.

Im Ort selbst gibt es eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, zwei Kindergärten und einer Grundschule. Weiterführende Schulen sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote befinden sich im nahegelegenen Lüneburg.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,35 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht

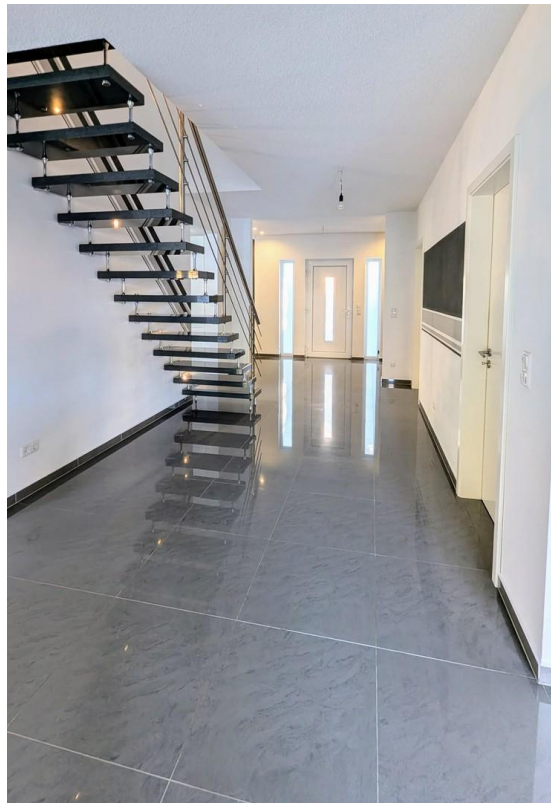


Hausansicht

# Exposé - Galerie

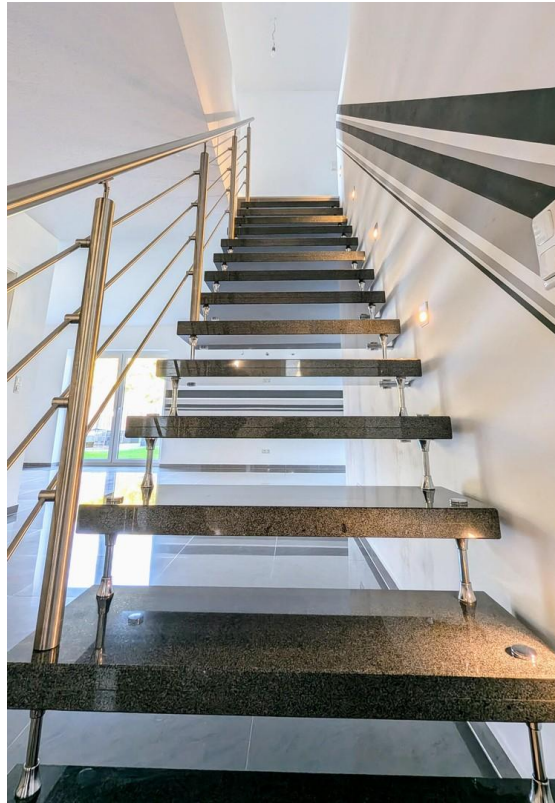


Eingangsbereich



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Treppenbereich

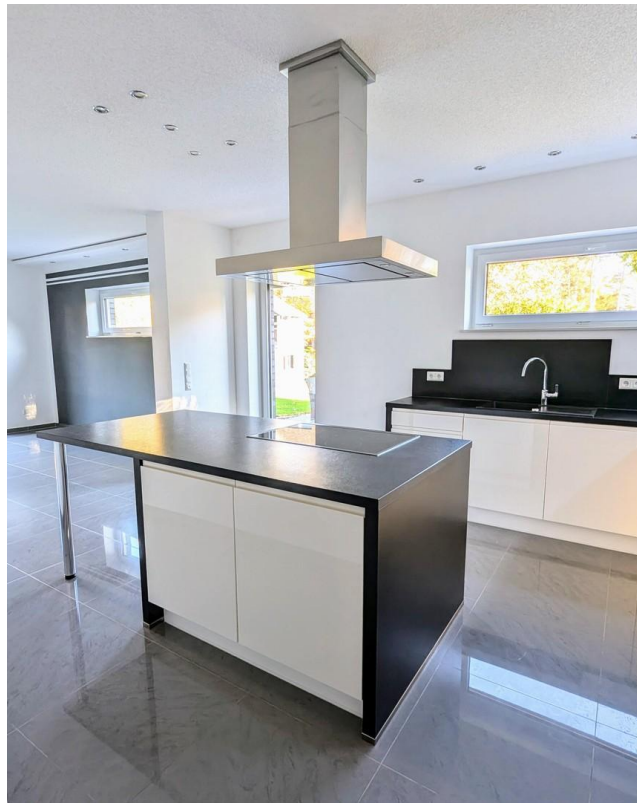


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



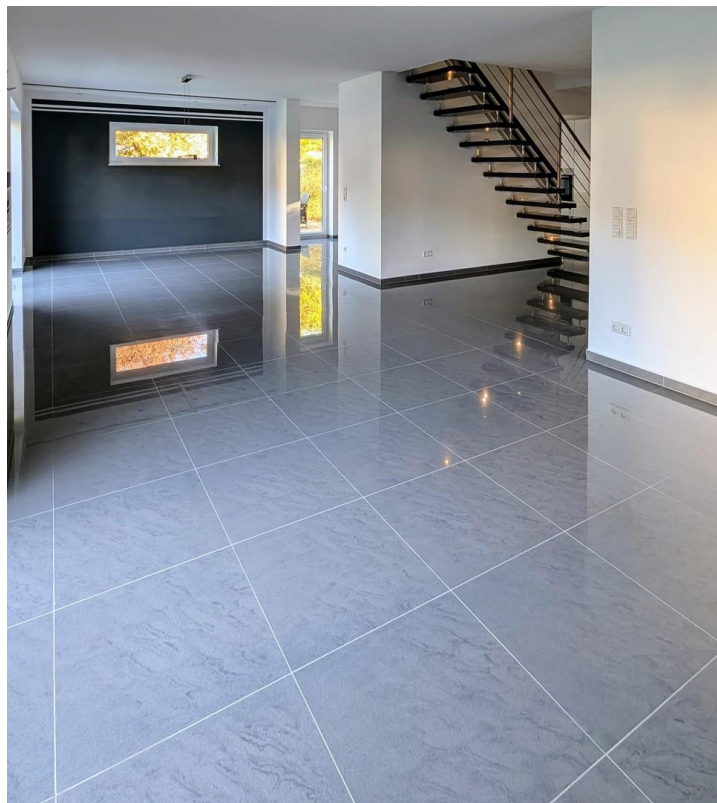
Küche



# Exposé - Galerie

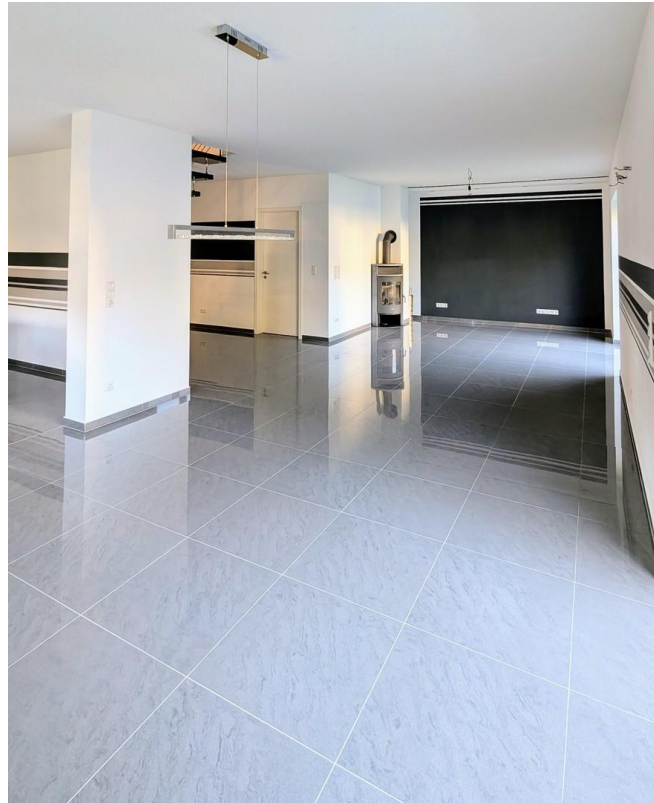


Küche

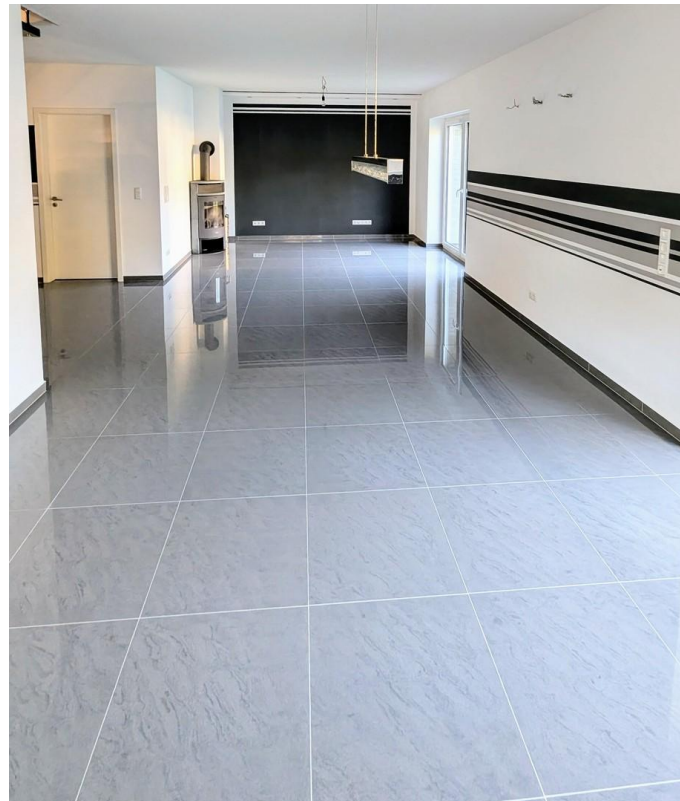


Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie

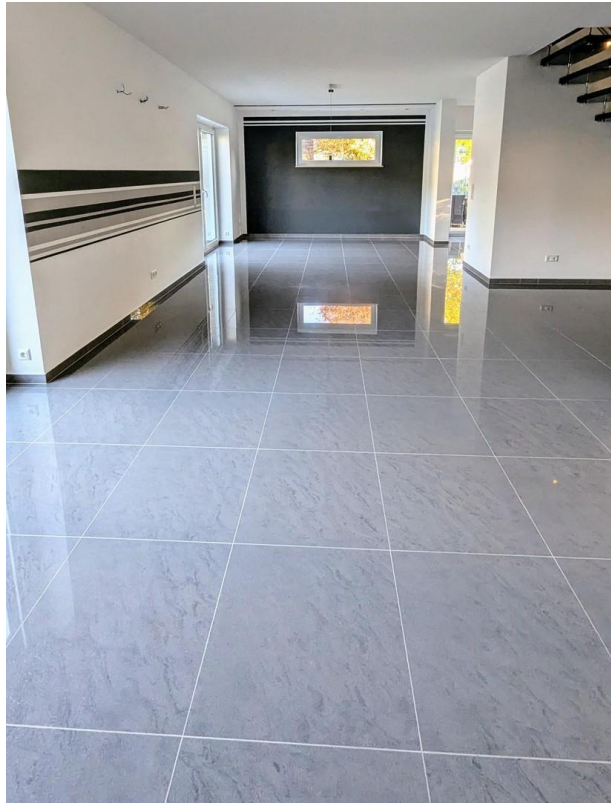


Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



HWR

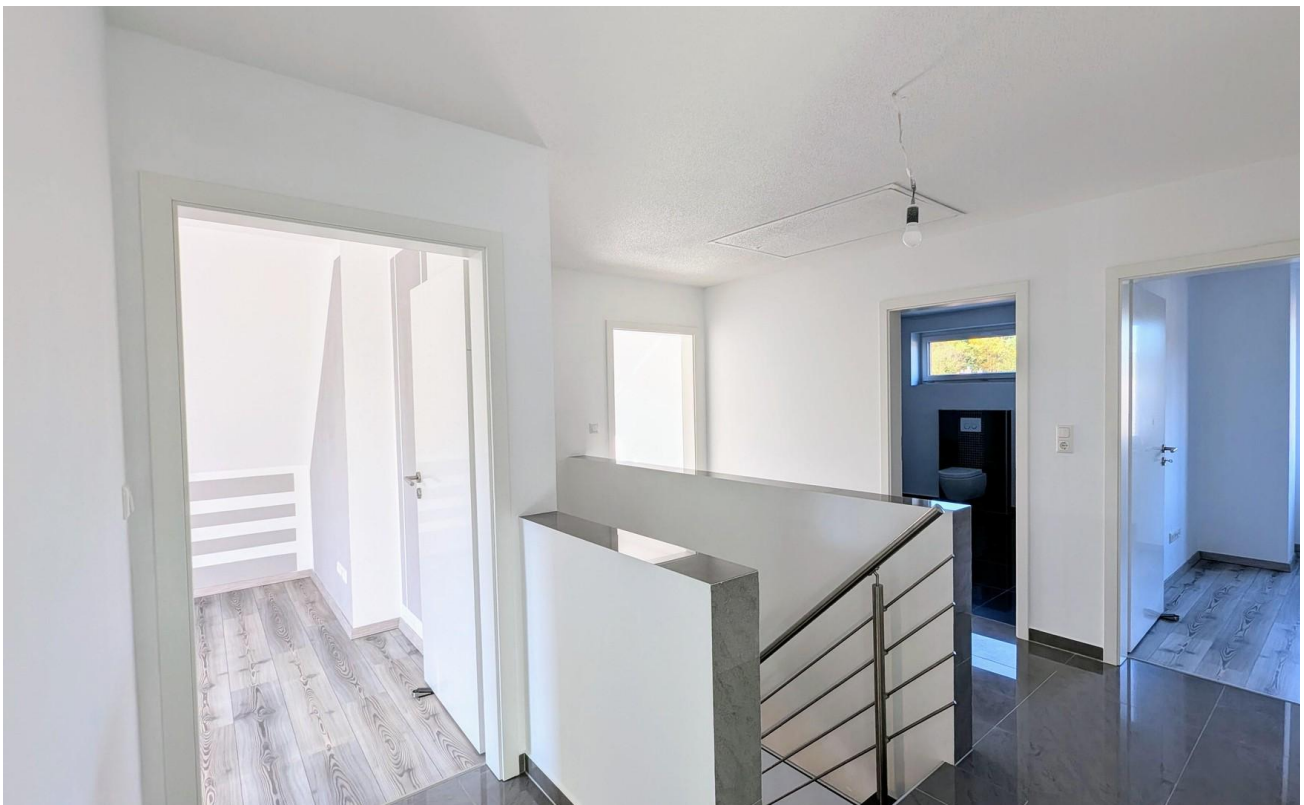
# Exposé - Galerie



HWR



HWR



Flur OG

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer Eltern



Ankleidezimmer Eltern



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Büro

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

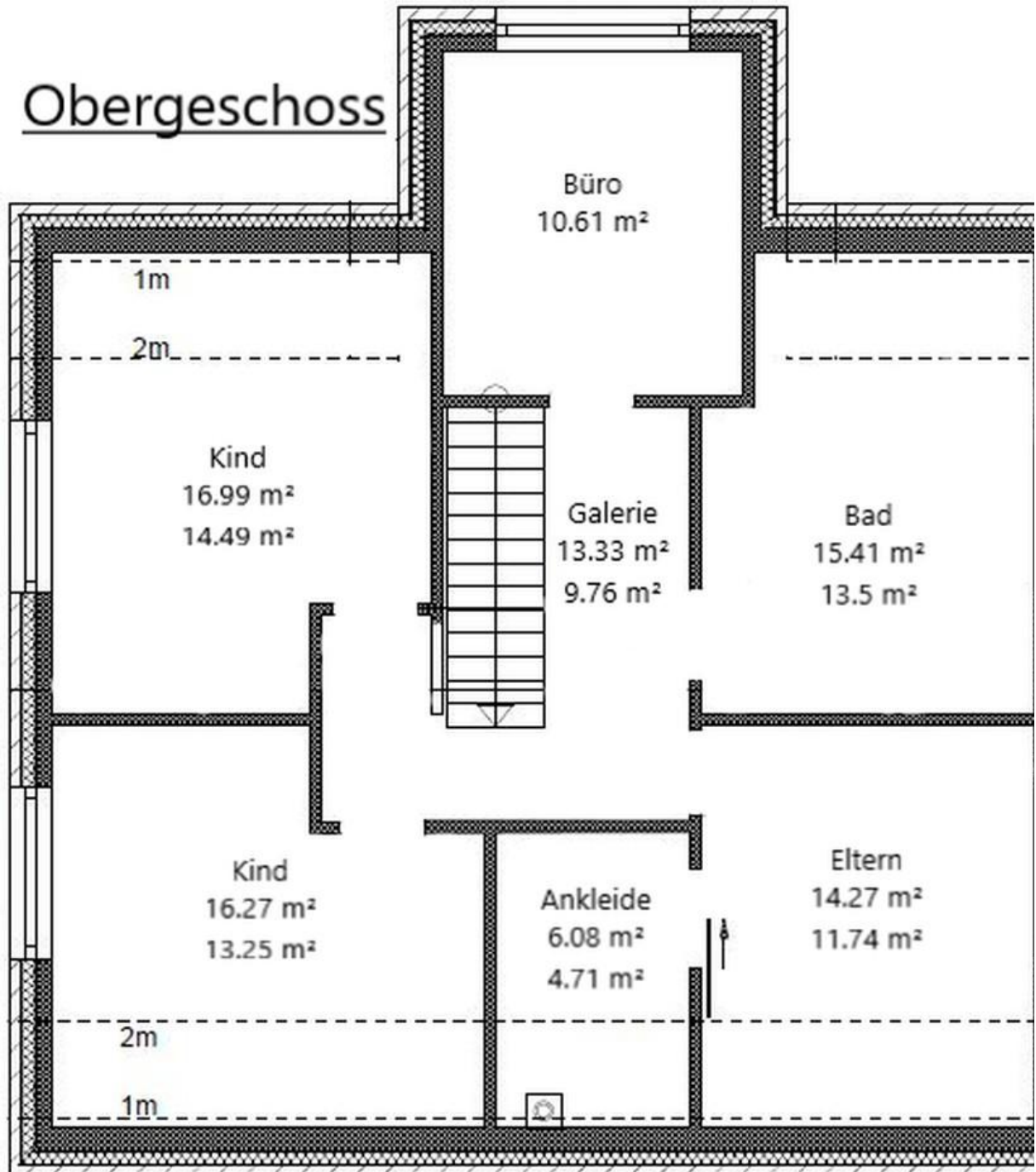


# Exposé - Galerie



Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

