

# Traumhaftes Architektenhaus in Lüneburg- Ochtmissen auf tollem Grundstück (Eigenland)

21339 Lüneburg / Ochtmissen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-430



Wohnfläche ca.: **214,40 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **499.000 EUR**

## Traumhaftes Architektenhaus in Lüneburg-Ochtmissen auf tollem Grundstück (Eigenland)

Objekt ID	2023-NI-430
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21339 Lüneburg / Ochtmissen
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	214,40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.311 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Terrasse
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	499.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses tolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 befindet sich in Ochtmissen, einem Stadtteil der Hansestadt Lüneburg. Es befindet sich auf einem ca. 1.311 qm großen Gartengrundstück. Insgesamt bietet Ihnen diese Immobilie eine Wohnfläche von ca. 214,4 qm, welche sich auf das Erdgeschoss (143,5 qm) und das Obergeschoss (70,9 qm) verteilt. Das schöne Haus ist zudem teilunterkellert.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den hellen Eingangsbereich den großen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich, den Küchenbereich als auch das Schlaf- und Badezimmer. Der Wohn-/Essbereich ist optisch in zwei Sektionen separiert. Umrahmt von großen Fensterfronten präsentiert sich Ihnen der helle Wohnbereich, mit direkten Gartenzugang über weit-öffnende Panoramatüren. Hier können Sie den Blick schweifen lassen oder tolle Stunden am offenen Kamin genießen. Etwas zurückgezogen und deutlich näher an der Küche gelegen befindet sich der Essbereich. Die geschmackvolle Küche mit Kochinsel ist voll-ausgestattet und besitzt einen kleinen separaten Essbereich mit ebenfalls direktem Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss befinden sich auch ein Gäste-WC, das Hauptbadezimmer mit großer Badewanne und Dusche als auch das Schlafzimmer. Schlafzimmer, Badezimmer als auch Kaminbereich haben Zugang zu einem Richtung Felder liegenden Balkon.

Aus dem Erdgeschoss erreichen Sie über eine tolle Schiffstreppe das Obergeschoss. Dort befinden sich weitere 4 helle Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen. Den Zimmern direkt angeschlossen ist ein kleineres Badezimmer mit Dusche. Das OG verfügt auch über ein schönes Atrium, von wo aus Sie den Wohnbereich im Erdgeschoss überblicken können.

In das Haus integriert ist eine große Garage, die - aufgrund des hohen Einfahrtstores - auch als Werkstatt / Lager geeignet wäre. Mit Ausnahme der Garage, ist das Haus voll unterkellert. Hier besteht daher ein super Potenzial für einen weiteren Ausbau.

## Ausstattung

Bitte besuchen Sie unseren virtuellen Rundgang unter:  
+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/BSSO> +++

Traumhaftes Architektenhaus

- Baujahr: 1975
- Grundstücksfläche: 1.311 qm (gem. Grundbuch)
- Wohnfläche: 214,4 qm verteilt auf 6 Zimmer
- Großer Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Blick auf das Atrium im Obergeschoss
- Tolle Schiffstreppe in Obergeschoss
- Einbauküche mit Kochinsel
- Gasheizung aus 2004
- Ruhige Lage im Grünen mit schönem Garten
- Sauna und Dusche im Kellergeschoss mit eigenem abgeschirmten Außenbereich
- Still gelegter Swimmingpool im Kellergeschoss
- Dach kurzfristig zu erneuern



Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 155,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Wesentlicher Energieträger: Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2004, Energieeffizienzklasse: E

## Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

Besichtigung nach Absprache mit unserem Büro.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche und zur Aufteilung der Wohnfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Diese ist von einem professionellen Bauzeichner erstellt worden.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	155,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Bitte besuchen Sie unseren virtuellen Rundgang unter:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/BSSO> +++

Das angebotene Einfamilienhaus liegt im Stadtteil Ochtmissen, im Nordwesten der Hansestadt Lüneburg. Die Lüneburger Innenstadt mit dem historischen Stadtkern und der großen Fußgängerzone ist nur ca. 10 Minuten mit dem PKW entfernt. Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Schulen, Universität und Theater sind alle gut zu erreichen.

Von Lüneburg-Ochtmissen kommt man auch bequem nach Hamburg. Die Autobahn A39 ist in nächster Nähe. Die A7 und A1 sind ebenfalls nicht weit entfernt. Mit dem PKW ist man in ca. 30- 40 Minuten in Hamburg.

Der Lüneburger Bahnhof oder der Bahnhof vom nahegelegenen Bardowick ist ca. 10 Minuten entfernt. Auch von dort ist man in ca. 30- 40 Minuten in Hamburg.

Das schöne Haus ist in unmittelbarer Nähe zu einer Bushaltestelle gelegen.





Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Garten



Eingangsbereich



Wohnbereich





Küche



Küche



Essbereich



Zimmer 1 EG



Badezimmer EG



Gäste-WC





Empore



Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG



Zimmer 4 DG



Zimmer 5 DG



Badezimmer DG





Kellerraum



Kellerraum



Heizungsraum



Garage



# Grundriss

## Grundriss EG

