



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Neuer Preis! Für die junge Familie! Reihenendhaus in idyllischer Lage Lüneburgs



## Allgemein:

---

|                             |                                |                            |                      |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KLG_511             | <b>Datum:</b>              | 23.07.2024           |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                         | <b>Vermarktungsart:</b>    | Kauf                 |
| <b>Objektart:</b>           | Haus                           | <b>Baujahr:</b>            | 1963                 |
| <b>Ort:</b>                 | 21337 Lüneburg / Lüne-Moorfeld | <b>Wohnfläche:</b>         | 92,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche:</b>   | 475,00 m <sup>2</sup>          | <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 4,0                  |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                            | <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 1,0                  |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 2,0                            | <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 2,0                  |
| <b>Zustand:</b>             | Teil/Vollrenovierungsbedürftig |                            |                      |

## Preise:

---

|               |              |                   |                  |
|---------------|--------------|-------------------|------------------|
| <b>Preis:</b> | 330.000,00 € | <b>Provision:</b> | 3,57% inkl.Mwst. |
|---------------|--------------|-------------------|------------------|

## Energiepass:

---

|                                  |        |                          |                              |
|----------------------------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF | <b>Gültig bis:</b>       | 2033-09-02                   |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014   | <b>Baujahr Heizung:</b>  | 2003                         |
| <b>Wertklasse:</b>               | H      | <b>Befuerung:</b>        | Gas                          |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | GAS    | <b>Endenergiebedarf:</b> | 301.20 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                |  |                 |                              |
|----------------|--|-----------------|------------------------------|
| <b>Name:</b>   | Annette Sparr                              | <b>Straße:</b>  | Rathausplatz 20              |
| <b>Ort:</b>    | 21365 Adendorf                             | <b>Telefon:</b> | 04131-221 00 00              |
| <b>E-Mail:</b> | annette.sparr@kensington-international.com | <b>www:</b>     | www.kensington-lueneburg.com |

## Infrastruktur:

---

|                    |       |                       |       |
|--------------------|-------|-----------------------|-------|
| <b>Autobahn A:</b> | 73 km | <b>Flughafen in :</b> | 64 km |
|--------------------|-------|-----------------------|-------|

## Objektbeschreibung:

---

Das liebevoll gepflegte Reihenendhaus steht in einer beliebten Wohnlage Lüneburgs, im Stadtteil Moorfeld. Das renovierungsbedürftige Haus wartet auf neue Bewohner, die Ihre Ideen vom modernen Wohnen hier ausleben möchten. Auf dem ca. 475m<sup>2</sup> großen Eigenland-Grundstück befinden sich neben dem Haus eine überdachte Sonnenterrasse (nach Südwesten ausgerichtet) und eine Garage neben Keller- bzw. Hauseingang. Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet. Der große Garten ist im hinteren Bereich nicht einsehbar. Auf der mit Markisen beschatteten Terrasse lässt sich die Sonne bis in die Abendstunden genießen.

Die Immobilie hat eine Größe von ca. 92m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 4 Zimmer verteilt. Darüber hinaus stehen Ihnen weitere Abstell- und Nutzflächen im Keller und im Dachgeschoß zur Verfügung. Aufgrund der guten Raumaufteilung eignet sich das Haus hervorragend für junge Familien.

Sie betreten das Haus zunächst durch einen kleinen Flur, von dem das Gäste-WC abgeht. Vom Hausflur gelangen Sie in das große Wohn- und Esszimmer und in die Küche. Das Wohnzimmer wird durch ein großes Fensterelement zur Terrasse erweitert.

Im Obergeschoss befinden sich das geräumige Schlafzimmer mit Balkon (ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet, zwei weitere Zimmer und das Wannenbad. Das Dachgeschoss des Hauses ist über eine solide Treppe zu erreichen voll begehbar und ausbaufähig.

Im Keller des Reihenhauses wurde von den Eigentümern ein Partyraum zum geselligen Zusammensein eingerichtet. Die weiteren Räume dienen als Hauswirtschafts-, Abstell- und Heizungsraum. Die Kellerräume sind durch einen separaten Eingang an der Hausseite und neben der Garage erreichbar.

Mit dem Traum vom Eigenheim können Sie mit dieser Immobilie Ihre Ideen verwirklichen. Lassen Sie sich durch eine persönliche Führung durch das Haus überzeugen.

## Lage:

---

Die Hansestadt Lüneburg ist eine große Mittelstadt im Nordosten von Niedersachsen und liegt ungefähr 50 Kilometer südöstlich von Hamburg. Die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises hat rund 78.000 Einwohner. Südlich erstreckt sich die Lüneburger Heide mit ihrer einmaligen Kulturlandschaft. Durch seine lange Monopolstellung im Mittelalter als Salzlieferant im norddeutschen Raum erlangte die Stadt großen Reichtum, was bis heute an den zahlreichen historischen Gebäuden erkennbar ist. Lüneburg gehört zu den wenigen Städten Norddeutschlands, die ihren historischen Kern bis heute erhalten konnten. Die Stadt ist Freilichtmuseum („Rothenburg des Nordens“) und lebendiger, moderner Ort zugleich.

Lüneburg verfügt über ein lebhaftes Kulturangebot. Das Theater Lüneburg ist eines der kleinsten Drei-Sparten-Theater Deutschlands. Es werden nicht nur Theaterstücke aller Stilrichtungen aufgeführt, sondern auch Opern, Operetten, Musicals sowie Ballett. Selbstverständlich finden Sie hier auch diverse Freizeitangebote, wie zum Beispiel die Bäderlandschaft Salü, sowie eine ausgesprochen vielfältige Gastronomie-Szene.

2017 eröffnete die Stadt das von dem international bekannten Architekten Daniel Libeskind entworfene Zentralgebäude

und Audimax der Leuphana Universität, welches parallel als Stadthalle genutzt wird.

Lüne-Moorfeld ist ein nordöstlicher Stadtteil von Lüneburg in Niedersachsen. Er grenzt an die Gemeinde Adendorf. Zentrum des Stadtteils Lüne-Moorfeld ist das alte Kloster-Lüne: Rund um den Domänenhof, dem ehemals landwirtschaftlichen Teil des Klosters, welcher heute einer der bevorzugten Treffpunkte des Stadtteils ist. Hier haben sich ein Kindergarten, Schulen, Restaurants, Wohnungen und mehrere kleine Betriebe angesiedelt.

## Ausstattung:

---

Reihenendhaus mit großem Garten und eigener Garage auf dem Grundstück

Erdgeschoss:

- Kleiner Flur am Hauseingang mit Gäste-WC
- Großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Glas überdachten Terrasse
- Wohnküche
- Hausflur (Treppe zum Obergeschoss und zum Keller)

Obergeschoss:

- Großes Schlafzimmer mit Balkon
- Zwei weitere Zimmer ( z.B. Kinder- oder Gästezimmer)
- Wannenbad
- Massive Treppe zum Dachgeschoss
- Wandschrank

Dachgeschoss:

- Voll begehbar
- Ausbaufähig

Kellergeschoss:

- Voll unterkellert
- Außenzugang
- Heizungsraum, Abstell- und Vorratsräume
- Großer Kellerraum
- WC

Aussenbereich:

- Garage mit elektrischem Garagentor
- Zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück
- Terrasse mit Vorgarten am Hauseingang
- Grundwasserbrunnen ( für Gartenberegnung)

Überblick der Modernisierungen:

- 2020 Terrasse am Vorgarten neu
- 2015 Terrassenerneuerung
- 2007 Dacherneuerung (Dacheindeckung und Dämmung)
- 2003 Gasheizung (Brötje)
- 2000 Eingangstür
- 1998 Fenster größtenteils ausgetauscht
- 1995 Umbau Wohnzimmervergrößerung und neue Terrassenüberdachung

## Sonstiges:

---

Einen umfassenden Eindruck der Immobilie erhalten Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Annette Sparr unter der Telefonnummer +49 4131 221 00 00 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-lueneburg.com](http://www.kensington-lueneburg.com)

Alle Angaben zur Immobilie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Garten Reihenendhaus



Wohn-Esszimmer Reihenendhaus

