



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Außergewöhnliches Niedrigenergiehaus in bester Stadtrandlage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KLG_526	<b>Stand vom:</b>	14.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Ort:</b>	21339 Lüneburg	<b>Wohnfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	615,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	939.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,95% inkl. Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-06-03
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2009
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befuerung:</b>	Solar, Erdwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDWAERME	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	17.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Lüneburg GmbH & Co. KG	<b>Name:</b>	Annette Sparr
<b>Straße:</b>	Rathausplatz 20	<b>Ort:</b>	21365 Adendorf
<b>Telefon:</b>	+49 4131 221 00 00	<b>E-Mail:</b>	annette.sparr@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-lueneburg.com		

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:

4 km

Flughafen in :

68 km

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem Traumhaus am Rande der Stadt, das mit seiner Energieeffizienz und außergewöhnlichem Design besticht.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2009 erbaut und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Die hervorragende Bauweise dieses Niedrigenergiehauses bietet auf einer Wohnfläche von schier beeindruckenden ca. 187m<sup>2</sup> reichlich Platz für Ihre persönliche Gestaltung.

Sie betreten die Immobilie über ein wunderbar gestaltetes Entrée, welches Sie im Inneren des Hauses empfängt und in die großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereiche führt. Der Wintergarten am Haus und die Terrasse sind nach Süden ausgerichtet. Eine bodentiefe Fensterfront sorgt für einen lichtdurchfluteten Wohnbereich.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 112m<sup>2</sup>. Hier können Sie die Zeit mit Ihrer Familie verbringen, Gäste empfangen oder einfach nur in der behaglichen Atmosphäre entspannen.

Zwei Geschosse, fein abgestimmt und harmonisch aufeinander aufgebaut, bieten fünf hervorragend ausgelegte Räume, darunter drei geräumige Schlafzimmer und ein elegantes Badezimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über ca. 33m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier befinden sich das Gästezimmer mit Balkon und ein Flur. Weitere ca. 33m<sup>2</sup>, die zurzeit als Abstellraum genutzt werden, können im Dachgeschoss noch aufgebaut werden. Die Vorbereitung für Fußbodenheizung wurde bereits gelegt.

Das Haus erlaubt es Ihnen, sich in der Privatsphäre Ihrer eigenen Räume zu entspannen oder sich der Geselligkeit in den offenen Gemeinschaftsräumen hinzugeben.

Von den zahlreichen Highlights dieses Hauses sei besonders auf den Balkon und die Terrasse hinzuweisen. Von hier aus haben Sie einen uneingeschränkten Blick auf das wunderschön gestaltete Grundstück, das sich auf eine Fläche von ca. über 615m<sup>2</sup> erstreckt. Eine Oase der Ruhe und ein perfekter Ort, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Darüber hinaus verfügt dieses außergewöhnliche Anwesen auch über eine Nutzfläche von ca. 36m<sup>2</sup>, die vielseitig genutzt werden kann, sei es als zusätzlicher Stauraum oder als Hobbyraum.

Mit einer großen Garage, dass zwei Fahrzeugen problemlos Platz bietet, wird auch für Ihre Pkws bestens gesorgt. Die Garage ist mit automatischen Garagentoröffnern und einer Wallbox ausgestattet.

Im Garten finden Sie einen zusätzlichen Schuppen für Gartengeräte und die Swimmingpool Technik. Ein kleiner Swimmingpool und ein Wasserbecken mit Springbrunnen sorgen im Sommer für regelrechtes Urlaubsfeeling.

Das Niedrigenergiehaus entspricht den aktuellsten Energienormen und steht damit ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit und der Schonung unserer Umwelt. Elektrische Rollläden und eine Fußbodenkühlung sorgen für ein gleichbleibend angenehmes Raumklima.

Es ist Ihr perfekter Rückzugsort, inmitten unberührter Natur und fernab des hektischen Stadtlebens, jedoch ohne dabei auf die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. All dies macht dieses unvergleichliche Domizil zu einem sicheren Investment und garantiert Ihnen und Ihrer Familie ein Leben voller Glück und Zufriedenheit. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen, denn Häuser dieser Qualität und an solch begehrten Lagen sind selten auf dem Markt zu finden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen Ihren möglichen neuen Wohnraum präsentieren zu dürfen. Werden Sie Teil eines exklusiven Lifestyles und kurbeln Sie Ihren Lebensstandard mit diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus in bester Stadtrandlage in die Höhe!

## Lage:

---

Das angebotene Grundstück befindet sich in dem Stadtteil Weststadt, einer sehr angesehenen und wünschenswerten Gegend. Der langgestreckte Stadtteil grenzt westlich an die Stadtteile Altstadt und Kreideberg.

Lüneburg ist eine idyllische Stadt in Niedersachsen mit reichen historischen Wurzeln und einer charmanten Ausstrahlung. In einem Radius von rund 50 Kilometern können Sie Hamburg erreichen und somit die Großstadt genießen, ohne auf das ruhige Leben einer kleineren Stadt verzichten zu müssen. Die Weststadt fügt sich nahtlos in dieses charmante Stadtportrait ein. Das Gymnasium Herderschule Lüneburg befindet sich nur ein paar Gehminuten entfernt, was diese Adresse ideal für Familien mit schulpflichtigen Kindern macht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ob Discounter, Supermarkt oder die lokale Bäckerei - Sie finden alles in fußläufiger Entfernung. Gastronomische Betriebe sind ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt, so dass Sie die kulinarische Vielfalt Lüneburgs zu Fuß entdecken können.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle ist ca. 500m<sup>2</sup> entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Lüneburger Hauptbahnhof. Für Pendler und Reiselustige ist dies ein enormer Vorteil. Mit dem Auto ist man schon nach kurzer Fahrt auf der B4 und von dort aus schnell auf der A39.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Lüneburg ist bekannt für seine malerische Heide, die Ihnen ganzjährig als Naherholungsgebiet zur Verfügung steht. Ob Naturliebhaber, Jogger oder Radfahrer – hier kommt jeder auf seine Kosten. Für Kulturinteressierte bietet Lüneburg eine Vielzahl an Attraktionen. Von Museen bis zu Theatern, von historischen Führungen bis zu Musikkonzerten – die kulturelle Bandbreite ist enorm. Und das Beste: das Stadtzentrum mit seinen malerischen Fachwerkhäusern und romantischen Gassen erreichen Sie schnell und unkompliziert. Für den Gesundheitsbereich ist ebenfalls gesorgt. Ärzte und Apotheken sind ebenso leicht zu erreichen wie verschiedene Kliniken und das renommierte Krankenhaus Lüneburg. Egal ob Sie aktuelle medizinische Versorgung benötigen oder Vorsorgeuntersuchungen durchführen möchten - Sie sind bestens versorgt.

Fazit: Die Immobilie liegt in einer hervorragend ausgestatteten, familienfreundlichen Umgebung. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht sie zu einem idealen Zuhause für jeden, der das Beste aus beiden Welten sucht.

Die Verfügbarkeit von Bildungs-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen sowie die ausgezeichnete Anbindung an Verkehrsknotenpunkte, machen dieses Viertel zu einem großartigen Ort zum Leben. Hier können Sie die Ruhe und Beschaulichkeit einer kleinen Stadt genießen und dennoch alle Vorzüge einer Großstadt nutzen. Der perfekte Ort zum Leben und Wachsen für Menschen jeden Alters.

Zusammenfassend ist die Lage dieser Immobilie in der Charlotte-Huhn-Straße in Lüneburg eine unschlagbare Kombination aus Stadtleben und Naturverbundenheit. Eine charmante, sichere und freundliche Nachbarschaft, die in der Nähe von allen wichtigen Annehmlichkeiten liegt. Leben Sie hier, wo andere Urlaub machen.

## Ausstattung:

---

Ein Haus mit außergewöhnlicher Architektur in bester Stadtrandlage!

Erdgeschoss:

- Großzügiges Entrée
- Offener Wohn- und Essbereich
- Offene Küche
- Schlafzimmer
- Kinder-, Gästezimmer oder Büro
- Großes Vollbad
- Gäste-WC mit Dusche

Dachgeschoss:

- Flur
- Gästezimmer mit Balkon
- Ausbaureserve ( Anschlüsse Fußbodenheizung vorhanden)

Außenanlage:

- Swimmingpool
- Wasserbecken mit Springbrunnen
- Schuppen für Gartengeräte

Was ist sonst noch wichtig?

- Haus mit ausmittigem First, Schleppdachbereich und (teilweise) zum Dach offener Wohnbereich
- Hocheffiziente, wartungsarme Haustechnik (nach KfW40-Standard)
- Reversible Valliant Erdwärmepumpe (Kühlung im Sommer)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wärmedämmverbundsystem
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung von Nibe
- Solarthermie-Anlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- Elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss
- Automatische Beregnungsanlage im Garten

## 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 Exposé 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

---

Wohnzimmer und Esszimmer



Offene Küche mit Essbereich



Wohnbereich



Wintergarten



Springbrunnen und Wasserbecken



Gartenanlage



Hausseite im Garten



Pool



Flurbereich im Erdgeschoss



Modernes Vollbad im Erdgeschoss



Gäste WC mit Dusche



Büro und Gästezimmer im Erdgeschoss



Balkonzimmer im Obergeschoss



Hausansicht Strasse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

