

Sanierungsbedürftiger Schatz! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bardowick



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KLG_571	Stand vom:	28.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1963
Ort:	21357 Bardowick	Wohnfläche:	156,00 m²
Grundstücksfläche:	1.319,00 m²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Sanierungsbedürftig		

Preise:

Kaufpreis:	165.000,00 €	Provision:	3,57% inkl.Mwst.
------------	--------------	------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2034-08-07
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1982
Wertklasse:	H	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	257.96 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Autobahn A:	4 km	Flughafen in :	60 km
-------------	------	----------------	-------

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Bardowick – einem charmanten Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot und vielfältigen Möglichkeiten. Dieses Haus, erbaut im Jahre 1963, besticht durch seine klassische Architektur und liegt auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.319,00 m². Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück. Die Laufzeit des Erbbaurechts endet am 30.04.2062. Eigentümerin des Grundstücks ist das Hospital. St.Nikolaihof, verwaltet durch die Hansestadt Lüneburg. Der Erbbauzins beträgt zurzeit Euro 1.085,78 p/a. Bardowick, auch bekannt als 'Bardowick (Flecken)', ist eine malerische Gemeinde, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung bietet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 156,00 m² bietet dieses zweistöckige Haus ausreichend Raum für Sie und Ihre Familie. Insgesamt stehen Ihnen sechs großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel gestalten lassen. Ein besonderes Highlight ist die optionale Einliegerwohnung, die zusätzliche Privatsphäre oder eine mögliche Einnahmequelle bietet. Die Wohnung ist vermietet. Die Mieteinnahmen betragen zur Zeit Euro 5.400,- p.a (Warmmiete).

Sie betreten das Haus durch einen Windfang in den Hauptflur des Hauses. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt vier Räume. Das Wohnzimmer mit einem Wintergarten, in dem sich eine Kamin befindet, gestaltet diesen Bereich sehr großzügig. Eine Küche und ein Duschbad befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Die Küche rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Alle Räume warten darauf, mit persönlichem Flair versehen zu werden.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss erreichen Sie über den Hausflur im Erdgeschoss.

Insgesamt stehen Ihnen zwei Zimmer, eine Einbauküche und ein Wannenbad zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 48m².

Ein Balkon rundet das großzügige Raumangebot ab und bietet Ihnen einen erholsamen Rückzugsort mit Blick auf den weitläufigen Garten, der sich ideal für Gartenliebhaber eignet oder als Abenteuerspielplatz für Kinder genutzt werden kann.

Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich insgesamt vier Räume. Ein weiteres Bad ist hier ebenfalls verbaut. Über eine Außentreppe ist der Garten ebenfalls erreichbar.

Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, bietet es eine solide Basis und viel Potenzial, um Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen. Es ist komplett unterkellert und gewährleistet somit zusätzlich reichlich Stauraum.

Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich die Garage und ein weiteres Nebengebäude.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Haus inspirieren und nutzen Sie die Möglichkeit, in einer begehrten Lage ein persönliches Paradies zu schaffen. Der Kauf dieser Immobilie öffnet Ihnen die Tür zu unbegrenzten Gestaltungsmöglichkeiten und einem liebevollen Zuhause im Herzen von Bardowick.

HINWEIS:

Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Nach den erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet.

Lage:

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der malerischen Gemeinde Bardowick, einem Vorort von Lüneburg. In Bardowick leben zurzeit ca. 7.100 Einwohner.

Diese idyllische Lage vereint die Vorzüge des ruhigen Lebens auf dem Lande mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten.

Die Anbindung an die wichtigen Verkehrsknotenpunkte ist ebenfalls ausgezeichnet. Über die Bundesautobahn 39 besteht eine Autobahnverbindung nach Hamburg. Bardowick liegt außerdem an der Bahnstrecke Hannover–Hamburg und verfügt über einen kleinen Bahnhof, der im Stundentakt von den Metronom-Zügen (RB 31) der Metronom Eisenbahngesellschaft in der Relation Lüneburg–Hamburg-Harburg bedient wird. Der öffentliche Nahverkehr mit Bussen wird vom HVV betrieben.

Für den täglichen Bedarf finden Sie Einkaufsmöglichkeiten in gerade einmal 500 Metern Entfernung, was Ihren Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Familien werden die exzellenten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe besonders schätzen. Ein Kindergarten ist nur 450 Meter entfernt, während sowohl die Grundschule als auch die Realschule in fußläufig erreichbaren 500 Metern liegen. Das nächste Gymnasium befindet sich in einer Entfernung von 5,5 Kilometern, was eine große Bandbreite an Bildungsmöglichkeiten für Kinder aller Altersstufen sicherstellt.

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 Freizeitangebot, wie zum Beispiel die Bäderlandschaft Salü, sowie eine ausgesprochene vielfältige Gastronomie-Szene und nicht zu vergessen, die sehenswerte Altstadt mit Ihren wunderschönen Fachwerkhäusern.

2017 eröffnete die Stadt das von den international Bekannten Architekten Daniel Liebeskind entworfene Zentralgebäude und Audimax der Leuphana Universität, welches parallel als Stadthalle genutzt wird.

Dieses Einfamilienhaus bietet somit die ideale Kombination aus einer friedlichen Wohnlage und der schnellen Erreichbarkeit sämtlicher notwendiger Einrichtungen und Anbindungen. Ein perfekter Ort für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Ausstattung:

•Erbpachtgrundstück

- Garage und Nebengebäude

Erdgeschoss

- Insgesamt vier Zimmer
- Wintergarten mit Kamin
- Küche
- Duschbad

Dachgeschoss

- Einliegerwohnung (zurzeit vermietet)
- Mieteinnahmen p.a. Euro 5.400,- warm
- Zwei Zimmer
- Küche
- Wannenbad

Kellergeschoss

- Zwei Räume
- Heizungsraum
- Bad
- Außentreppe zum Garten

Wichtiger Hinweis!

Aus Rücksicht auf den Mieter der Einliegerwohnung haben wir auf Fotos verzichtet!

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

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

Weg zum Eingang



Windfang mit Eingangsbereich Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wintergarten mit Kamin



Zugang Hof Wintergarten



Garten mit Blick auf's Haus



Impression Sommer



Garten



Garten im Winter



Garten im Winter



Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Garten vor dem Haus



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

