

## Kaufen Sie herrliche 213 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche - alles zum Wohlfühlen



Vögelsers Straße 1b, 21339 Lüneburg

### Details

externe Objnr	WI 23449	Anzahl Balkone	1
Objektart	Haus	Balkon/Terrasse Fläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Grundstücksgröße	ca. 409 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	569.000,00 €	Baujahr	2019
Provision für Exposés	0,00	Energieausweis	Bedarfsausweis
Anzahl Zimmer	5	Endenergiebedarf	50,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Anzahl Schlafzimmer	4	Energieausweis gültig bis	22.12.2028
Anzahl Badezimmer	2	Energieeffizienzklasse	A

Baujahr lt.	2018	Energieart	Erdwärme
Energieausweis		Heizungsart	Zentralheizung
wesentlicher	Erdwärme	Boden	Teilweise, Fliesen
Energieträger		Terrasse	Ja
Stellplätze	1 Carport à 10.750,00	Balkon	Ja
	€ (Kauf)	Küche	offene Küche
	2 Freiplätze	Verfügbar ab	Winter 2019

## Beschreibung

Hier erwartet Sie ein gelungenes KfW-55-Haus mit familiengerechter Großzügigkeit. Mit der Erdwärmeheizung ein Projekt mit einem ökologisch besonders wertvollen Heizsystem. Und - als durchdachtes 5 -bis 6-Zimmer-Haus finden Sie im Stadthausquartier die ideale Grundlage zum Wohlfühlen - für Groß und Klein.

Berufstätige, die zu den Glücklichen gehören, von Zuhause arbeiten zu können, finden hier vielfältige Grundrissmöglichkeiten für ein Homeoffice. In dem 14 bis 20 m<sup>2</sup> großen Büro ist viel Platz für effektives, ruhiges Arbeiten. Wer sogar einen separaten Eingang für sein Büro mit eigenem Bad benötigt, bestellt einfach diese Grundrissvariante. Alternativ lässt sich dieser Bereich als separates Studio für erwachsene Kinder oder einen Elternteil nutzen. So können Oma oder Opa mit ins Haus ziehen, wenn Sie es wollen. Als dritte Option erfüllt eine Werkstatt oder ein Wellness- und Fitnessraum die Freizeitwünsche unserer Käufer.

In jedem Fall wird bereits beim Betreten des Hauses deutlich, dass bei einem 2,7 Meter breiten Garderobenschrank an Platz für die ganze Familie gedacht ist. Besonders praktisch ist das Haus durch seine 2 Kellerräume mit über 16 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der Wohnbereich mit über 60 m<sup>2</sup> macht deutlich, dass bei einer Hausbreite von über 6,60 Metern die Weite und Atmosphäre eines Einfamilienhauses geboten wird.

Das Grundstück bietet ein sonnigen Garten zum Erholen und etwas Baumschatten für heiße Sommertage gratis. Durch ein paar alte, wunderschöne Eichen im Stadthausquartier bekommt diese Wohnlage sein besonderes Flair. Die Häuser sind mit den Wohnbereichen und Gärten zum Süden ausgerichtet. Freuen Sie sich über viele Sonnenstunden Zuhause und besonders helle Räume.

Die Schlafzimmer im Obergeschoss sind individuell gestaltet. So ist ein wunderschönes Zimmer mit Balkon vorhanden. Das Badezimmer ist ein Traumbad mit viel Tageslicht. Und das Elternschlafzimmer können Sie als großen Raum oder unterteilt mit einem Ankleidezimmer gestalten. Die 3 Schlafzimmer im Obergeschoss sind alle ohne Dachschräge!

Der Spitzboden mit über 32 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist eine wertvolle Abstellfläche. Die Nutzfläche der Kellerräume beträgt ca. 16 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet viele Extras, die teilweise erst auf den 2. Blick auffallen, unter anderem die attraktiven Deckenhöhen:

im Eingangsbereich und Homeoffice von ca. 2,51 m,  
in der Wohnebene ca. 2,59 m und  
in der Schlafenebene ca. 2,66 m.

Wir freuen uns darauf, mit Ihnen IHR neues Zuhause zu realisieren.

## Lage

Der alte Ortskern von Ochtmissen ist eine beliebte Wohnlage in Lüneburg. Denn die Nähe zur Autobahnauffahrt Nord lässt das Pendlerherz höherschlagen. Gleichzeitig bietet das Stadthausquartier in Ochtmissen eine besonders angenehme ruhige Wohnlage. Der Stadtteil Lüneburgs ist ein fantastischer Mix mit dörflichem Flair, einer naturnahen, schönen Umgebung, den schnellen Wegen in die Innenstadt und zu den Schulen. Für Ihre Kinder ist es mit der kurzen Radentfernung zur Christiani- und Herderschule, der Kindertagesstätte im Ort und der Grundschule nebenan die perfekte Wohnlage.

Der ortsansässige Fußballverein und das Naturfreibad in Bardowick sind die beliebtesten Kindertreffs. Und frische Brötchen gibt es ebenso wie frisches Gemüse direkt im Café und Hofladen im Dorf.

Der Stadtbus (Linie 5005 des HVV) bringt Sie in ca. 15 Minuten Fahrzeit nach Lüneburg in die Innenstadt. Die Bushaltestelle ist in 3 Minuten Gehdistanz ideal nah gelegen.

Entfernungen:

Bäcker / Hofladen mit Café: 1 Minute Fußweg

Grundschule: nebenan

Kita: 1 Minute Fußweg

Gymnasium/ Oberschule: 6 Minuten Radweg

Innenstadt: 10 Minuten Radweg

Supermarkt: 8 Minuten Radweg / 5 Minuten mit dem Pkw

Auffahrt LG Nord zur A39: 5 Minuten Autofahrt

Das Grundstück ist ein EIGENTUMSGRUNDSTÜCK. Viele Grundstücke in Ochtmissen sind Erbpachtgrundstücke, so dass dieses Angebot etwas Besonderes ist.

Die Bebauung liegt an einer kleinen Erhöhung, dem Melkberg. Dies hat es ermöglicht, dass Ihnen in der Hanglage statt nur 2 sogar 3 Wohnebenen und Kellerräume zur Verfügung stehen.

So ist die Eingangsebene sowohl mit gut belichteten Wohnräumen als auch mit Kellerräumen nutzbar (siehe Grundriss).

Durch die Privatstraße ins Stadthausquartier genießen Sie das Privileg einer ruhigen Wohnlage ohne Straßenverkehr am Haus. Durch die erhöhte Lage des Melkberges blicken Sie über die Dächer der meisten Nachbarbebauungen in die hohen Eichen des gemütlichen Dorfes, das zum Stadtgebiet Lüneburgs gehört.

Ein lichtdurchflutetes Wohnhaus mit absolut sonniger Traumlage mit altem Baumbestand erwartet Sie!

## Ausstattung Beschreibung

Bau- und Ausstattungsdetails:

- Real geteilte Häuser auf Eigentumsgrundstücken mit privater Zufahrt ins Stadthausquartier (eigenes Grundbuch)
- Massiv und individuell geplante Familienwohnhäuser
- Eingangsebene in Stahlbeton.
- Außenwände der Wohn- und Schlafebene werden als Ziegelmauerwerk massiv hergestellt.
- Die Häuser erhalten wie bei den bereits verkauften Häusern zu sehen ist, eine anthrazitfarbige Dacheindeckung.
- Die geputzte Außenwand wird Weiß.
- Die Fenster sind von innen in Weiß, von außen anthrazitfarbig ausgeführt.
- Die Decken werden überwiegend als Stahlbetondecken, und die Treppen ebenfalls aus Beton hergestellt, um ein familiengerechtes Wohnen und optimale Ruhe zwischen den Etagen zu schaffen.
- Die Heizungsanlage ist eine Erdwärmepumpe, so dass für Sie ein ökologisch besonders wertvolles Heizsystem mit einer Fußbodenheizung gewählt wurde.
- Die 3-fachverglaste Fenster sind mit einer Fensterfalzlüftung ausgestattet, die eine dezentrale Lüftung bietet und ein optimales Klima in dem KfW-55 Haus ermöglicht.
- Überwiegend bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Eingangstür mit seitlichen Glaselementen und Sicherheitschloss gemäß Baubeschreibung
- Videogegensprechanlage
- Fenster mit erhöhtem Sicherheitsstandard im Erdgeschoss.
  
- Für Familien ideal: 2 Bäder, beide mit Tageslicht
- alle Schlafräume ohne Dachschrägen
  
- Bauausführung schlüsselfertig, ohne Maler-/Fußbodenarbeiten in den nicht gefliesten Bereichen.
- Grundrissänderungen in den angebotenen Varianten ohne Mehrkosten für die Umplanung.
- Der Ausbau des Spitzbodens ist möglich.
- Optional erfolgt die Herstellung der Stellplätze mit einem Carport. Soweit von der Anordnung am Haus möglich, kann ein Gartenhaus angebaut werden.
- Für den Entsorgungsbereich ist vor dem Haus eine hochwertige Sichtbetonmüllbox vorhanden und im Kaufpreis inklusive.
- Ein Gartenhaus, das im Design dem Gebäude angepasst wurde, kann optional beauftragt werden.

## Sonstige Angaben

Als KfW-Energieeffizienzhaus 55 profitieren Käufer vom angenehmen Wohnklima, geringen Heizkosten und auch von den Möglichkeiten über die KfW-Bank die entsprechend günstigen Finanzierungsmitteln zu beantragen. Wer ein KfW-55 Kreditprogramm bei seinen Darlehen in Anspruch nimmt, kann sich zu den günstigen Zinsen sogar noch über einen Tilgungszuschuss von € 5.000 freuen. Diesen Vorzug bietet das Kreditprogramm auch für vermietete Immobilien.

Für Investoren, die Ihr Haus vermieten, bieten wir einen individuellen und kompetenten Vermietungsservice.



Bautenstand Juni 2019



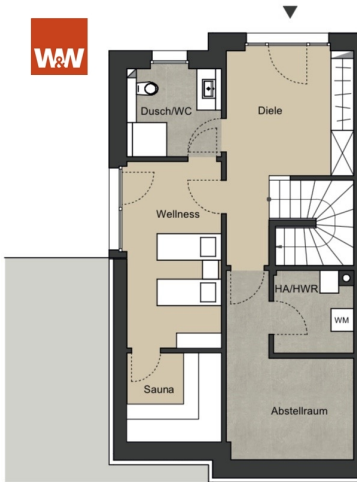
Schlafebene jetzt gestalten!



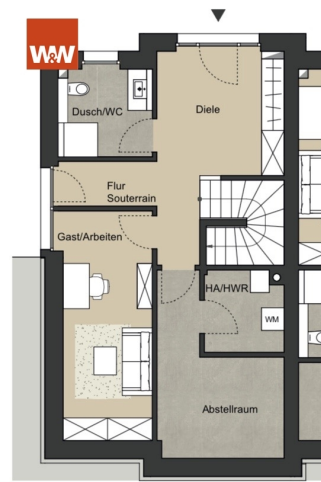
Schlafebene Bautenstand Juni 2019



Südansicht Gartenseite



Eingangsebene mit Sport- und Wellnessbereich



Variante: Eingangsebene mit Büro/ Gästezimmer



Variante mit Einliegerwohnung



Großer Büro-/Gästebereich in der Eingangsebene



Wohnebene



Wohnebene mit massiven Betondecken



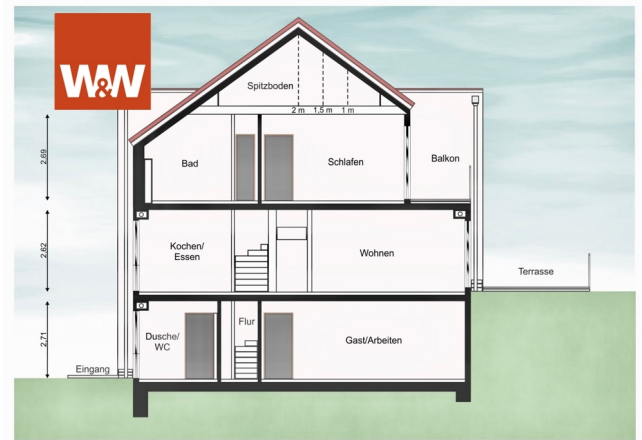
Variante Wohnebene mit zusätzlichem Zimmer



Schlafebene



Schlafebene mit bodentiefen Fenstern und herrlichem Ausblick

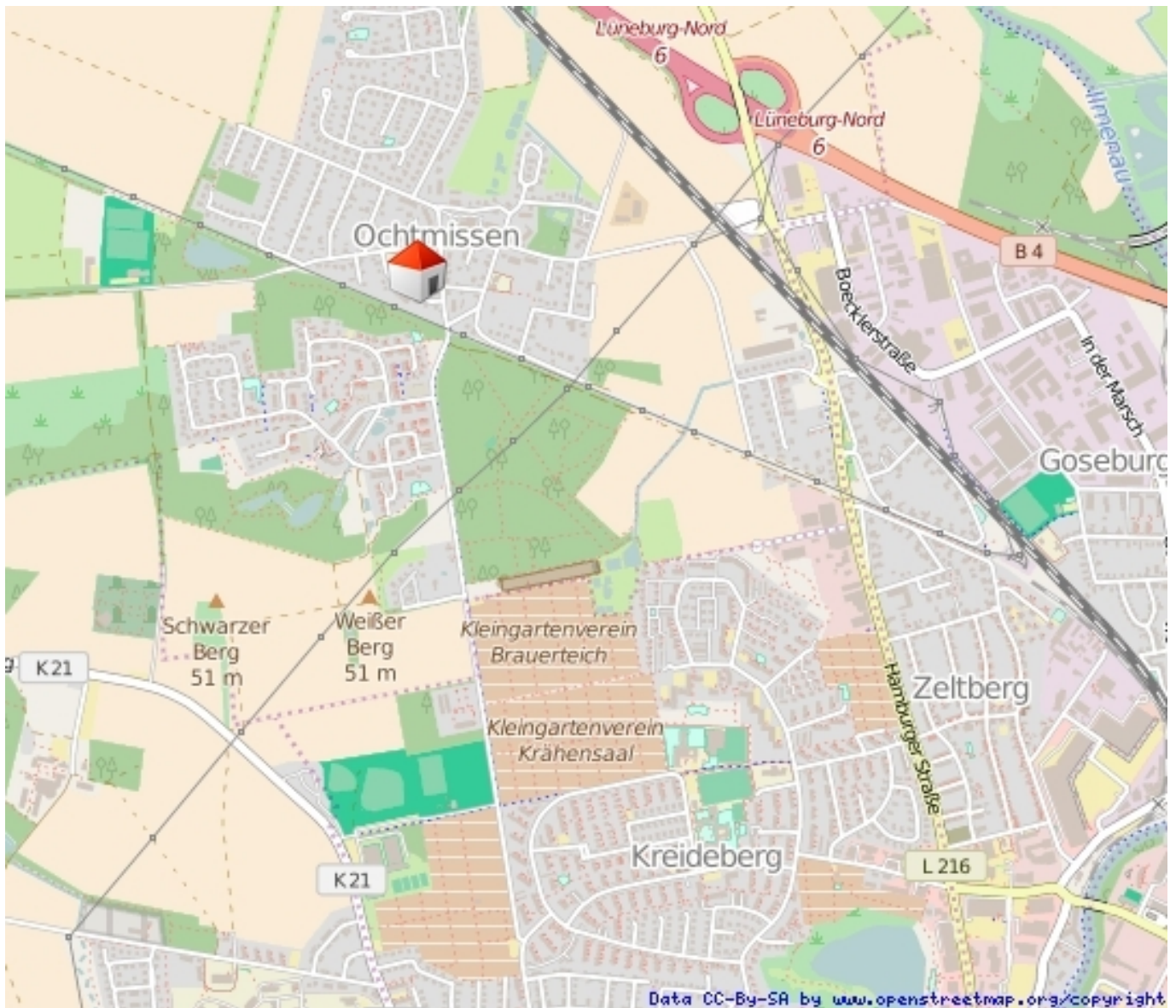


Stadthausquartier Schnitt Haus 5-9



Lageplan





Lageplan

# Angaben zu EnEV

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	50,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	22.12.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Energieeffizienzklasse	A



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unseren Geschäften liegen vorbehaltlich anderer Vereinbarungen nachfolgende Allgemeine Geschäftsbedingungen zugrunde.

Unsere Informationen einschließlich der Objektnachweise sind nur für den Auftraggeber bestimmt.

Schließt der Auftraggeber auf Grund der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers einen Vertrag, schuldet er uns mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder Mietvertrages die vereinbarte Provision. Ist die Höhe der Provision nicht ausgewiesen, so gilt die örtliche Provision.

Eine Weitergabe unserer Informationen / Objektnachweise an Dritte, auch beratende Personen oder Firmen, ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung gestattet, die zuvor schriftlich erteilt werden muss. Kommt durch eine unerlaubte Weitergabe von Informationen / Objektnachweisen ein notarieller Kaufvertrag oder ein Mietvertrag zustande, so hat der Auftraggeber die vertraglich vereinbarte bzw. ortsübliche Provision an uns zu zahlen.

Die Provision kann mit schuldbefreiender Wirkung nur auf nachfolgende Konten bei der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank Ludwigsburg, IBAN: DE68604200009000004909 bzw. DE57604200009609618776, BIC: WBAGDE61, beglichen werden.

Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.

Die Provision ist auch dann zu zahlen, wenn ein Ersatzgeschäft getätigt wird, d.h. wenn ein Vertrag über ein anderes, dem Verkäufer / dem Vermieter gehörendes wirtschaftlich gleichwertiges Objekt abgeschlossen wird.

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass auch vom jeweils anderen Vertragspartner eine Maklerprovision

verlangt werden kann.

Die Informationen, Objektbeschreibungen sowie die Angaben über den Kaufpreis/Mietpreis beruhen auf Angaben des Verkäufers / Vermieters. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernimmt die Wüstenrot Immobilien GmbH keine Gewähr.

Die Wüstenrot Immobilien GmbH und ihre Erfüllungsgehilfen haften auf Schadenersatz nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, nicht jedoch bei leichter Fahrlässigkeit. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht, wenn eine Pflicht verletzt wurde, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf. Er gilt ferner nicht bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

Die Wüstenrot Immobilien GmbH nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Verkäufer/ Vermieter und Kauf- /Mietinteressenten dienen.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Die Wüstenrot Immobilien GmbH ist nicht verpflichtet und auch nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Wenn der Wüstenrot Immobilien GmbH in einem speziellen Fall das Schlichtungsverfahren doch sinnvoll erscheint, so kann sie im Zusammenhang mit ihrer Verpflichtung aus § 37 VSBG die Teilnahmebereitschaft erklären.

Sind Makler und Auftraggeber Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist Gerichtsstand der Sitz des Maklers in Ludwigsburg.



**wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

# Ausgezeichnete Beratung. Hohes Kundenvertrauen. Wüstenrot Immobilien.



**Viele Argumente  
sprechen für  
Wüstenrot  
Immobilien.**

Verkauf, Vermietung, Verrentung oder Vererbung von Immobilien – wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Als Tochterunternehmen des Vorsorge-Spezialisten Wüstenrot & Württembergische bietet Ihnen Wüstenrot Immobilien seit über 25 Jahren die Kompetenz und Erfahrung eines bundesweit tätigen Maklerunternehmens. Vertrauen Sie auf einen zuverlässigen, starken Partner – vertrauen Sie auf Wüstenrot Immobilien.