

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. HB-LAU18

Kaufobjekt

21481 Lauenburg

Ihr Ansprechpartner:

Immobilienmaklerin Heike Baer

040 - 46 99 69 39

Grünes Paradies in Lauenburg - Einfamilienhaus mit sonnigem Garten



Außenansicht

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21481
Ort	Lauenburg
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 131 m ²
Nutzfläche	ca. 45 m ²
Anzahl Zimmer	4,50
Grundstücksgröße	ca. 1.216 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	360.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1936
Zustand	Modernisiert

Endenergieverbrauch	69,90 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Garage
Dist. Kindergarten (km)	1,30 km
Dist. Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1,30 km
Dist. Gymnasium (km)	17,30 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Beschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in Lauenburg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause zum Wohlfühlen. Mit seinem zeitlosen Charme, einer durchdachten Raumaufteilung und dem großzügigen Grundstück schafft es ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnräumen für viel Tageslicht und verleihen dem Haus eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, der einen ersten Eindruck von der angenehmen Wohnatmosphäre vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in die vollständig modernisierte Küche, die mit einer eleganten Kücheninsel, einer dunklen Arbeitsplatte sowie hochwertigen Einbaugeräten überzeugt. Eine gemütliche Sitznische am großen Fenster lädt dazu ein, den Morgenkaffee mit Blick ins Grüne zu genießen.

Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Über wenige Stufen erreichen Sie den weiteren Wohnbereich des Hauses. Hier stehen Ihnen ein Gäste-WC sowie ein modernes Vollbad mit Dusche zur Verfügung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses. Mit seinem wohnlichen Ambiente und dem freistehenden Kaminofen als besonderem Blickfang bietet dieser Bereich viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Vom Eingangsbereich führt eine Holzterrasse in das Dachgeschoss. Hier befinden sich drei helle Zimmer mit angenehmer Größe und schönem Blick in den Garten. Zwei der Zimmer sind als zusammenhängende Einheit angeordnet - ideal etwas als Ankleide- oder Babyzimmer, als Homeoffice mit direktem Nebenraum. Das dritte Zimmer ist eigenständig erschlossen. Die freundliche Atmosphäre setzt sich auf dieser Ebene konsequent fort.

Zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet das Kellergeschoss mit mehreren Keller-, Hauswirtschafts- und Heizungsräumen.

Eine besondere Qualität dieser Immobilie ist der weitläufige, parkähnlich angelegte Garten. Alter

Baumbestand, gepflegte Rasenflächen und eine großzügige Terrasse schaffen einen idyllischen Rückzugsort für die ganze Familie. Eine Garage, ein separater Carport sowie weitere Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab. Von der Garage aus gelangen Sie bequem über die Terrasse direkt ins Haus.

Die lichtdurchfluteten Räume und der gepflegte Zustand verleihen dieser Immobilie ihren besonderen Charakter. Ob gemütliche Leseecke, gesellige Abende am Kamin oder entspannte Stunden im Garten – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie: Es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Die Kombination aus charmanter Ausstrahlung, großzügigem Grundstück und begehrtter Lage macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Paare und Familien, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Das Haus ist bezugsfrei.

Für dieses Gebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 110, mit dem die Stadt Lauenburg/Elbe eine innerstädtische Nachverdichtung beabsichtigt. Nach Auskunft der Stadt befindet sich dieses Planungsverfahren derzeit im ruhenden Zustand. Individuelle Bauanfragen können jedoch jederzeit direkt bei der Stadt Lauenburg/Elbe eingereicht werden.

Lage

Das Haus befindet sich in einer herrlich ruhigen und dennoch zentral angebundenen Wohnlage von Lauenburg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und die Straße ist bekannt für seine nachbarschaftliche Atmosphäre, was eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre schafft.

Die historische Altstadt von Lauenburg mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, kleinen Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreichbar und bietet eine gute Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Städte als auch die Metropolregion

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Hamburg bequem erreichbar. Die Nähe zur Elbe sowie zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und attraktiver Anbindung an die Region.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1936
- saniert 2002
- umfassend modernisiert 2002 und 2013
- Photovoltaikanlage auf der Garage für Warmwasser
- lichtdurchflutete Räume
- Kaminofen
- Vollbad im Erdgeschoss
- moderne Einbauküche
- teilunterkellert
- reichlich Abstellfläche
- zwei große Schuppen
- parkähnlicher Garten
- Garage & Carport
- Regenwasser Erdtank im Garten (4000l)

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Eingang



Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Esszimmer



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Kamin



Schlafzimmer 1

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Vollbad



Schlafzimmer 2

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer 3



weitläufiger Garten

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Sicht von oben



Carport

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

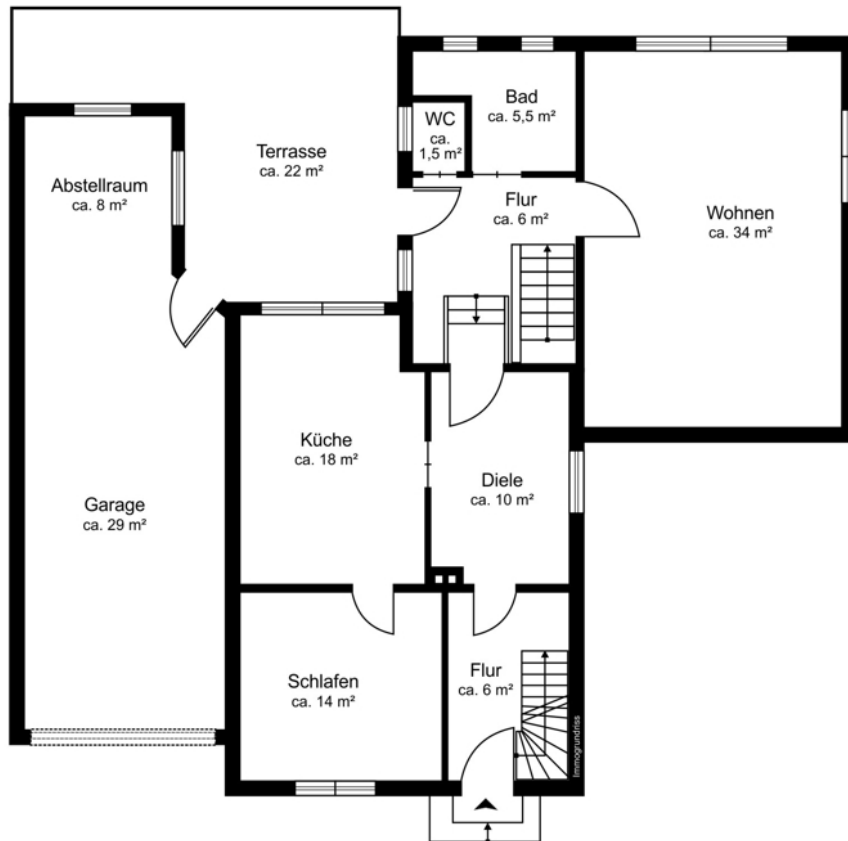
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien

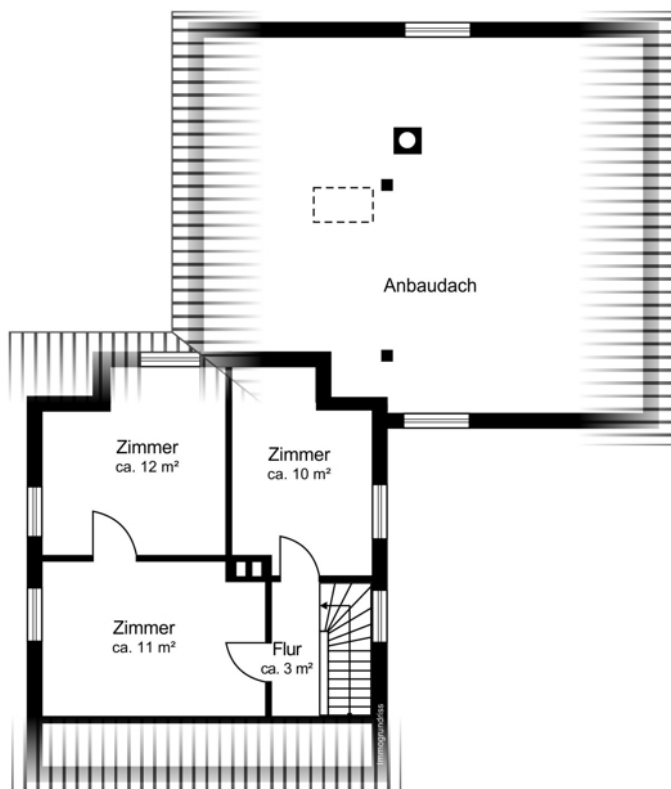


Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien

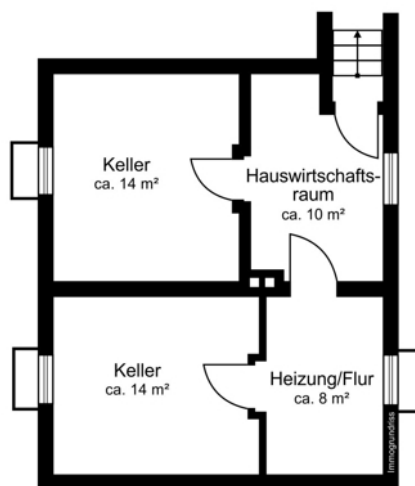


Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: baer@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0151 - 265 207 35

Fax: 040 - 46 99 69 41