

# \*\*GROSSE FAMILIE ODER LEBEN UND ARBEITEN? ALLES MÖGLICH..\*\*



21368 Dahlenburg, Lüneburg (Kreis)

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 250.000,00 EUR

Scout-ID: 53238954



## Ihr Ansprechpartner:

Hammel Immobilien  
Hans-Jürgen Hammel  
E-Mail: [info@hammel-immobilien.de](mailto:info@hammel-immobilien.de)  
Tel: +49 4176 912100  
Mobil: +49 171 3161772  
Fax: +49 4176 7898  
Web: <http://www.hammel-immobilien.de>

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	2.168,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2000
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

## **\*\*GROSSE FAMILIE ODER LEBEN UND ARBEITEN? ALLES MÖGLICH..\*\***



21368 Dahlenburg, Lüneburg (Kreis)

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 250.000,00 EUR

### **Objektbeschreibung:**

Dieses wunderschöne, unter Denkmalschutz stehende, alte Herrenhaus besticht schon von aussen durch eine charmante, hervorragende Optik. Weiterhin findet man auf dem Grundstück diverse Nebengelasse sowie eine Scheune, ein Gewächshaus, Ställe. Auch innen ist der originale, alte Fachwerkstil liebevoll integriert.

Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge und ist somit auch als Generations- oder 2-Familienhaus nutzbar. Auch Gewerbe und privat kann man hier hervorragend vereinen.

Einen Eingang findet man zur Straße. Von hier aus gelangt man in den ersten Wohnbereich. Von diesem geht es dann rechts und links in einen weiteren Raum sowie gerade aus in die großzügige Wohnküche. Vom rechten Wohnraum aus geht es zum Gäste WC bzw. einen großen Abstellraum.

Den anderen Hauseingang findet man seitlich links am Haus. Man erreicht ihn, wie im Märchen, wenn man durch mehrere Rosenböden schreitet. Die Treppe zur Haustür gleicht einem Portal mit 2 Löwen seitlich und breiten Stufen. Die Tür hat passend den alten Beschlag. Von hier aus gelangt man in die Diele und gerade aus wieder in die großzügige Wohnküche.

Links führt eine wunderschöne, alte Treppe in das Obergeschoss. Im Obergeschoss angekommen gerade aus geht es in den ersten Schlafbereich mit Ankleideraum und separatem weiteren Zimmer. Von der Treppe aus links gehen weitere 3 Räume sowie das sehr geräumige Badezimmer ab. Ein Raum verfügt auch über einen nostalgischem Balkon. Ein weiteres Zimmer entspricht fast 2 Zimmer, da hier das Original-Fachwerk auch als Raumteiler fungiert.

Das Haus wurde früher aufwendig und liebevoll restauriert / saniert, so dass der alte, originale Flair in jedem Detail zu finden ist.

Der Garten ist ebenfalls mit sehr viel Liebe zum Detail gestaltet worden. Direkt neben der gemütlichen Terrasse mit Steingrill findet man die Grotte. Daneben einen naturbelassenen Teich mit einer kleinen Felswand.

### **Ausstattung:**

4-5 Stellplätze auf dem Grundstück.  
Das Dachgeschoß ist ausbaufähig.  
Es gibt 2 Kaminzüge, somit kann auch ein Kamin angeschlossen werden.  
Ein 3. Kaminzug ist bis zum Obergeschoss. Dieser kann jedoch problemlos wieder hochgezogen werden.  
Das Dach wurde 1991 neu gedeckt.  
Die Gasheizung wurde 2000 erneuert.  
Die Einrichtung kann teilweise auf Wunsch übernommen

werden. Ebenso Werkzeug und Gartengeräte.  
Die Fenster im Obergeschoss sind Kunststoff-Thermopen, im Erdgeschoss aus Holz  
Die Deckenhöhe im Obergeschoss ist normal, im Erdgeschoss ca. 3m.  
Der Erdgeschossbereich ist rollstuhlgerecht.  
Das Haus ist unterkellert.

### **Lage:**

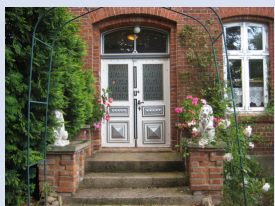
Das Herrenhaus liegt sehr zentral und doch sehr ruhig im idyllischem Ort Dahlenburg. Dahlenburg zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Alles, was man zum täglichen Leben benötigt; aber auch Ärzte, Kindergarten, Schule sind fußläufig erreichbar. Die Gohrde oder das Elbufer laden zu Spaziergängen ein. Ein Schwimmbad ist ebenfalls vorhanden.

Ist diese Immobilie doch noch nicht ganz perfekt für Sie? Dann schauen Sie doch mal auf [www.hammelmobilien.de](http://www.hammelmobilien.de)

### **Sonstiges:**

Für den Nachweis und/oder die Vermittlung beträgt die mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällige Courtage 6,25 % inkl. ges. MWSt., bezogen auf den erzielten Kaufpreis. Sie ist vom Käufer an uns zu zahlen.

## **\*\*GROSSE FAMILIE ODER LEBEN UND ARBEITEN? ALLES MÖGLICH..\*\***



21368 Dahlenburg, Lüneburg (Kreis)

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 250.000,00 EUR



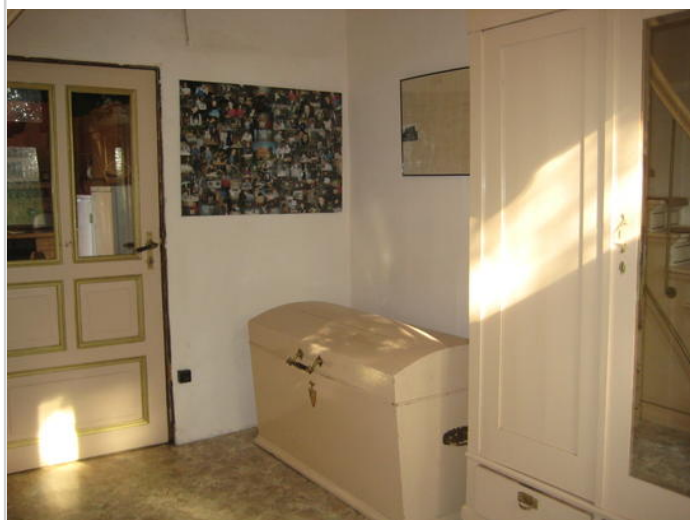
2. Eingang mit Portal und Löwe



Bibliothek



Blick von der Treppe OG



Diele mit Truhe und Schrank



## \*\*GROSSE FAMILIE ODER LEBEN UND ARBEITEN? ALLES MÖGLICH.\*\*



21368 Dahlenburg, Lüneburg (Kreis)

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 250.000,00 EUR



Durchgang zum rechten Raum EG



Küche



Schlafzimmer



Zimmer OG

**\*\*GROSSE FAMILIE ODER LEBEN UND ARBEITEN? ALLES MÖGLICH..\*\***



21368 Dahlenburg, Lüneburg (Kreis)

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 250.000,00 EUR



Bad OG



Die Grotte

## \*\*GROSSE FAMILIE ODER LEBEN UND ARBEITEN? ALLES MÖGLICH.\*\*



21368 Dahlenburg, Lüneburg (Kreis)

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 250.000,00 EUR

