

# VERKAUFT! Doppelhaushälfte zum herrichten in ruhiger Lage!

27389 Lauenbrück, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: IE490



Wohnfläche ca.: **91,03 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **139.000 EUR**



## VERKAUFT! Doppelhaushälfte zum herrichten in ruhiger Lage!

Objekt ID	IE490
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	27389 Lauenbrück
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	91,03 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	72 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	349 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1975
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	139.000 EUR



## Objektbeschreibung

Willkommen in Lauenbrück! Diese bezaubernde Doppelhaushälfte im charakteristischen roten Klinkerstil ist ein zeitloses Juwel aus dem Baujahr 1975. Auf einem großzügigen 349 qm großen Grundstück bietet dieses Haus Ihnen einen perfekten Rückzugsort, um sich zu Hause zu fühlen.

Mit einer gemütlichen Wohnfläche von ca. 91 qm ist dieses Haus ideal für Paare, kleine Familien oder als perfekte Investitionsmöglichkeit. Die kleine, aber gut durchdachte Küche mit praktischer Durchreiche wird Sie begeistern und sorgt für reibungslose Abläufe beim Kochen und Servieren.

Die vier geräumigen Zimmer bieten Ihnen unzählige Möglichkeiten, um Ihre Kreativität auszuleben - gestalten Sie Ihr eigenes Home-Office, ein Spielzimmer für die Kinder oder einen gemütlichen Rückzugsort zum Entspannen. Das Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzliche Bequemlichkeit für Ihre Besucher.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Flur sowie ein innenliegendes Wannenbad. Die drei Zimmer im Dachgeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und sorgen dafür, dass jeder in der Familie seinen eigenen Raum hat.

Der Vollkeller bietet eine Fülle an Stauraum und Entfaltungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlicher Wohnraum - hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen.

Beachten Sie, dass der Keller Sanierungsbedarf aufweist, sodass Sie hier Ihre persönlichen Vorstellungen einbringen und ein individuelles Refugium schaffen können. Zwei beheizte Räume im Keller bieten dennoch angenehme Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Doppelhaushälfte verfügt außerdem über eine Einzelgarage, die Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Der idyllische Vorgarten ist eine Oase der Ruhe und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur zu genießen und Ihr persönliches grünes Paradies zu gestalten. Die kleine, aber uneinsehbare Terrasse ist der ideale Ort, um sich mit Ihren Liebsten zu entspannen und unvergessliche Momente zu schaffen.

## Ausstattung

Die Lage dieser Doppelhaushälfte ist einfach unschlagbar. Am Rande des charmanten Lauenbrücks können Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens genießen und dennoch von einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte profitieren.

Berücksichtigen Sie bei Ihren Überlegungen, dass neben dem Sanierungsbedarf im Keller ein objektiver Renovierungs- als auch Modernisierungstau einzuplanen ist.

- Terrasse
- Vollkeller
- vier Zimmer
- Küche
- innenliegendes Wannenbad (Dachgeschoss)
- innenliegendes Gäste-WC
- Außenrollläden
- Spitzboden
- Einzelgarage (mit elektr. Tor)

## Sonstiges



ImmoEmotion hat sich auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- & Gewerbeimmobilien spezialisiert. Seit über 10 Jahren sind wir erfolgreich am Immobilienmarkt tätig. Wir verkaufen und vermieten klassische aber auch außergewöhnliche Objekte bevorzugt in den Kreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis.

Wir sind durch beste regionale Kontakte gut vernetzt und können so unsere Objekte diskret und erfolgreich vermarkten.

Mit hohem Engagement, ausgeprägter Kompetenz und großer Motivation wickeln wir die Immobilien unserer Kunden ab. Beste Referenzen sprechen für unseren professionellen Service.

Sollten Sie noch weitere Informationen über unsere Dienstleistungen wünschen, werfen Sie doch einen Blick auf unsere Homepage [WWW.IMMOEMOTION.DE](http://WWW.IMMOEMOTION.DE) oder folgen Sie uns bei Instagram und facebook.

Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Die Provision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. und ist nach beurkundetem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir weisen darauf hin dass, wir im gemäß §656c des BGB's für den Verkäufer wie für den Käufer mit gleicher Provisionshöhe tätig sind.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.08.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	238,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Lauenbrück ist ein idyllischer Ort inmitten der reizvollen Landschaft der Lüneburger Heide, der mit seiner naturnahen Umgebung und der angenehmen Lebensqualität begeistert. Die Gemeinde liegt im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen und bietet seinen Bewohnern eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die perfekt für Familien und Naturliebhaber geeignet ist.

Umgeben von toller Natur, grünen Wäldern und malerischen Heidelandschaften, lädt Lauenbrück zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Nähe zur Wümme, einem kleinen Fluss, trägt zu der landschaftlichen Vielfalt der Region bei und bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Angeln und Kanufahren. Hier findet man Erholung und Ruhe fernab vom hektischen Stadtleben.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und weitere Dienstleistungen sind in Lauenbrück vorhanden und bieten alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Zudem gibt es ein reges Vereinsleben, das den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Teilnahme an Sport- und Freizeitaktivitäten bietet.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Ortslage von Lauenbrück und besticht durch seine zentrale Anbindung und sein familienfreundliches Umfeld. Die Wohngegend ist von gepflegten Vorgärten und Einfamilienhäusern geprägt.

Für Pendler und Bahnreisende ist die Nähe zum Bahnhof von besonderem Vorteil. Der Bahnhof von Lauenbrück liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz. Von hier aus gelangt man schnell und unkompliziert zu weiteren Zielen in der Umgebung oder auch in die nächstgelegenen Städte.





Haus in Lauenbrück verkauft



Hofeinfahrt



naturnahes Wohnen



Ansicht in den Vorgarten



Ansicht Giebel



Küche

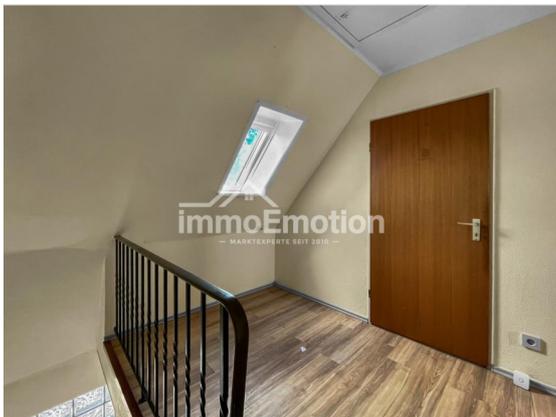




Wohnzimmer



Essbereich Wohnzimmer



Flur oben



innenliegendes Wannenbad



Zimmer 1



Zimmer 2





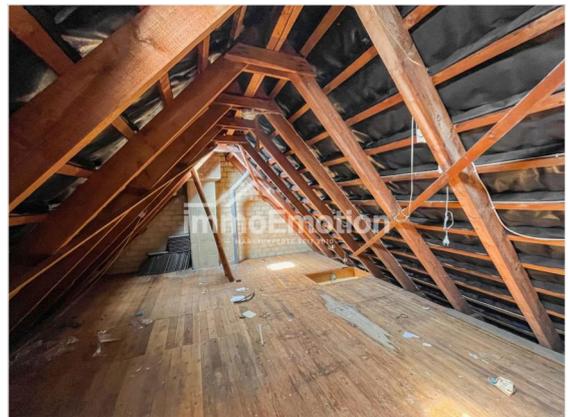
Zimmer 3



Heizungsraum



Terrasse vor dem Wohnzimmer

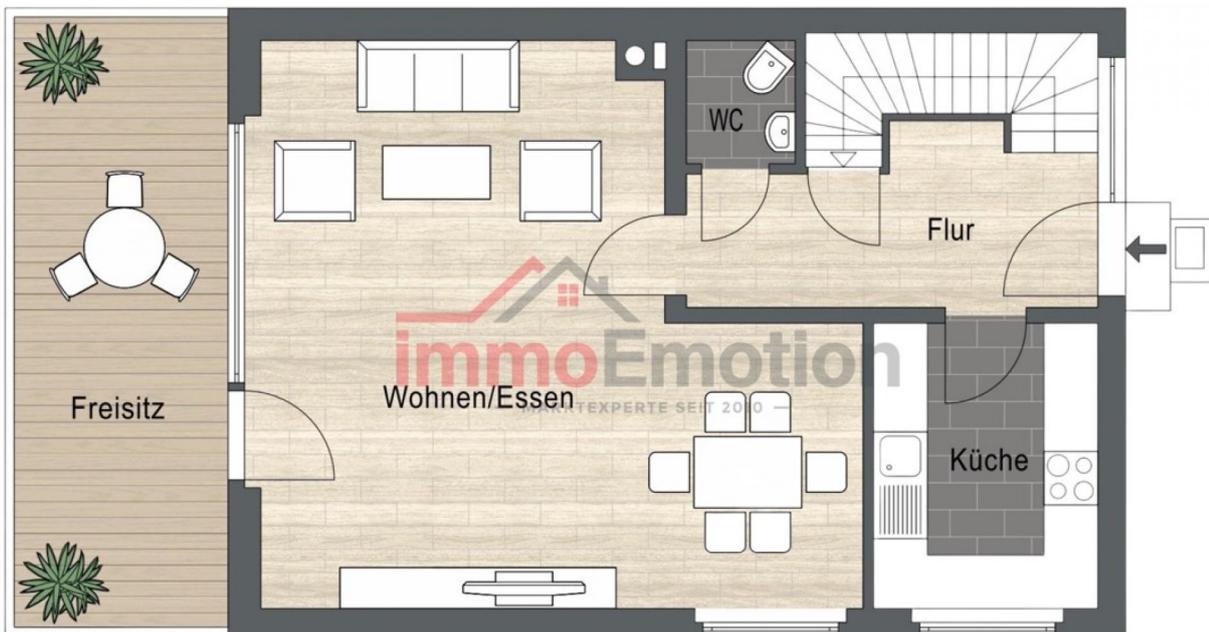


Ausbaureserve im Spitzboden



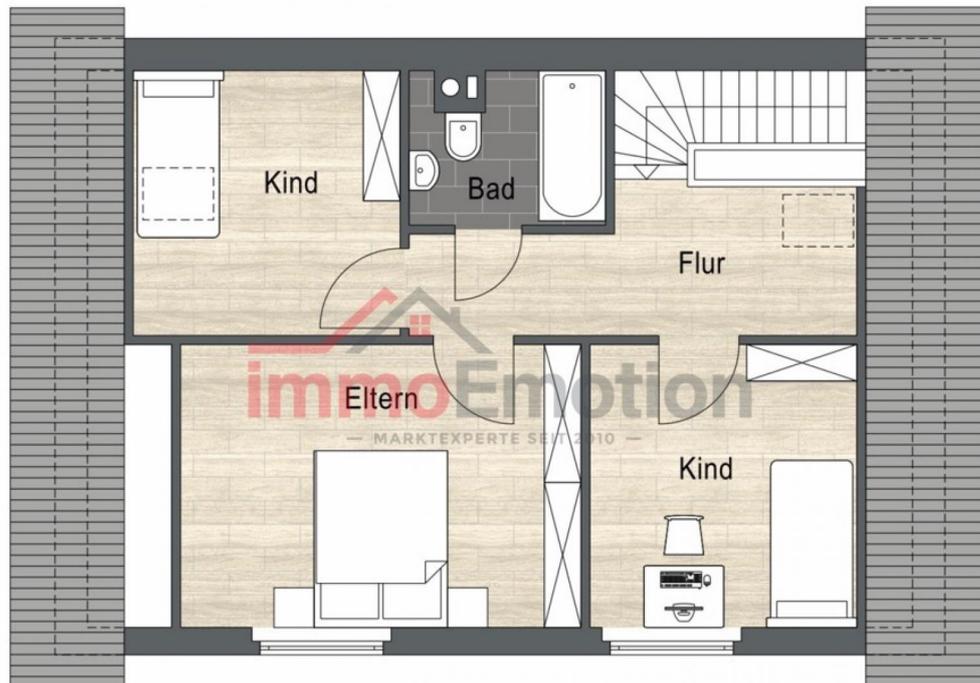
## Grundriss

### Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss

Grundriss Dachgeschoss -3



## Grundriss

### Grundriss Kellergeschoss

