
04131/3934917



TRADITIONELLES FRIESENHAUS IN TOP LAGE

Danziger Weg 8 21365 Adendorf

Edle Materialien treffen auf gute Handwerkskunst mit einem modernen Design

- Neubau Erstbezug
 - Energieeffizient A+
 - Vollausstattung
 - Bezugsfertig
 - Provisionsfrei
-

FAKTEN

Typ	Freistehendes Einfamilienhaus
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Bäder	2
Terrasse	Keramik 20 m ²
Wohnfläche	149 m ²
Grundstücksfläche	481m ²
Nutzfläche	40 m ²
Heizung	Wärmepumpe
Fußboden	Echtholz Parkett Fischgrät EG Schiffsboden OG
Baujahr	2022/2023
Heizungsart	Fussbodenheizung
Bauweise	manuelle Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Stellplätze	Doppelcarport
Schuppen	Ja
Dachboden	Ja
Provision	0,00 €
Kaufpreis	750.000 €

04131/3934917



04131/3934917



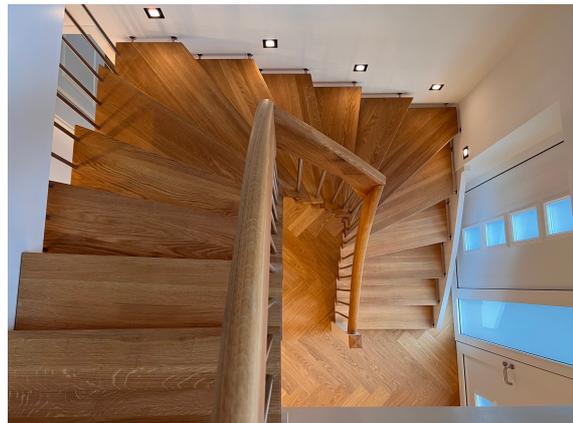
Hinein in Ihr neues Zuhause





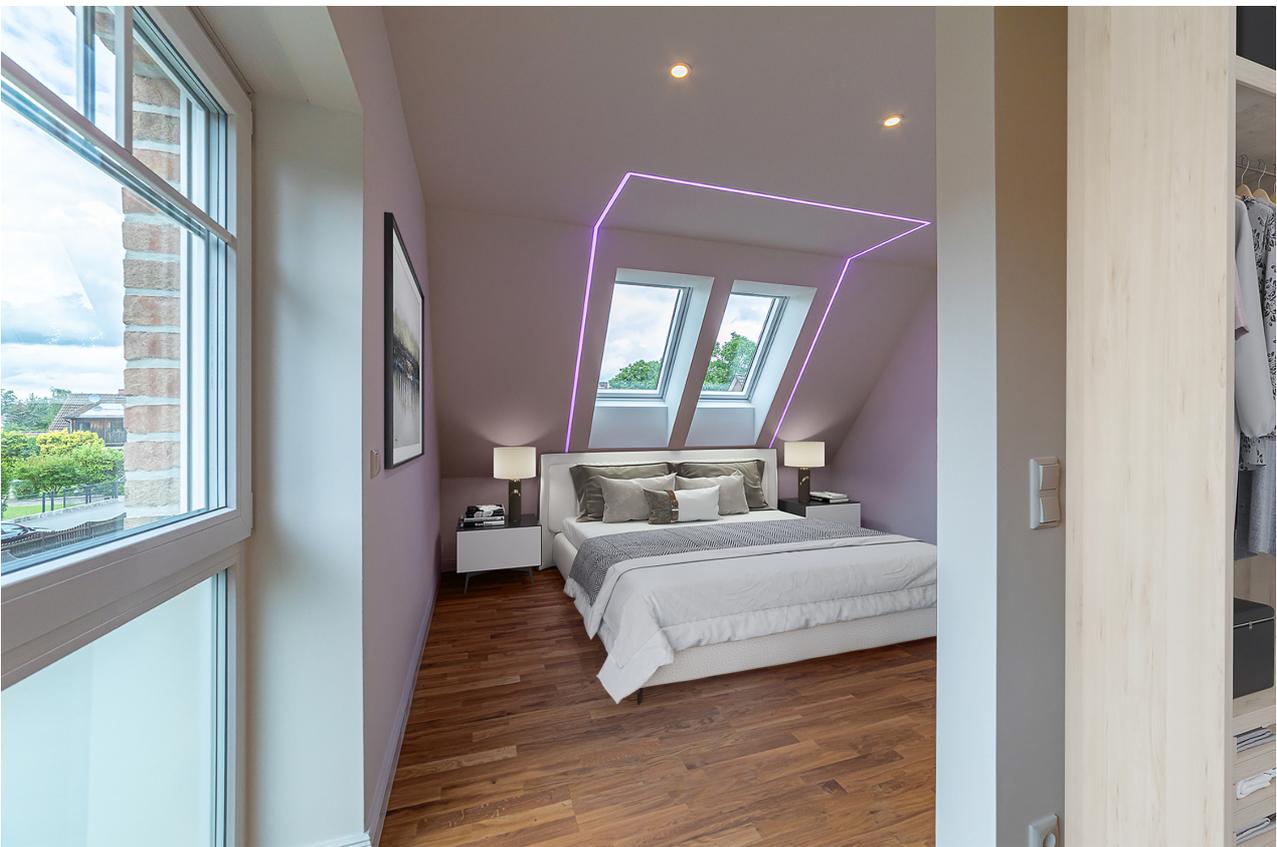
04131/3934917



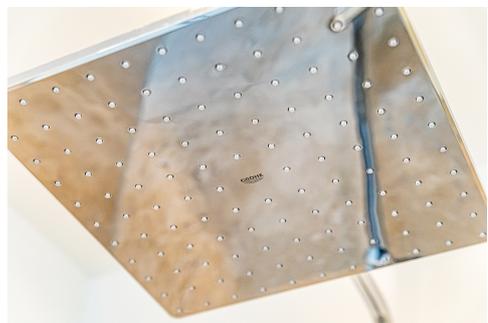


04131/3934917











Nutzfläche und Stauraum etwa 40 m²

04131/3934917

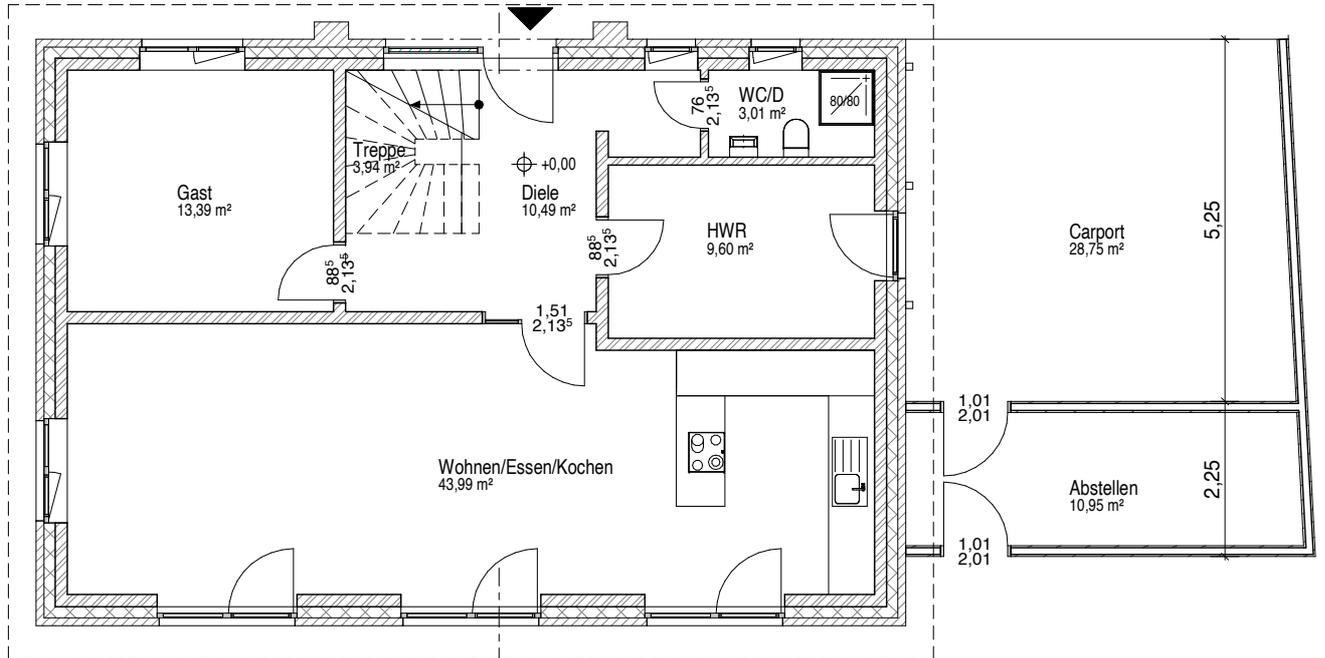




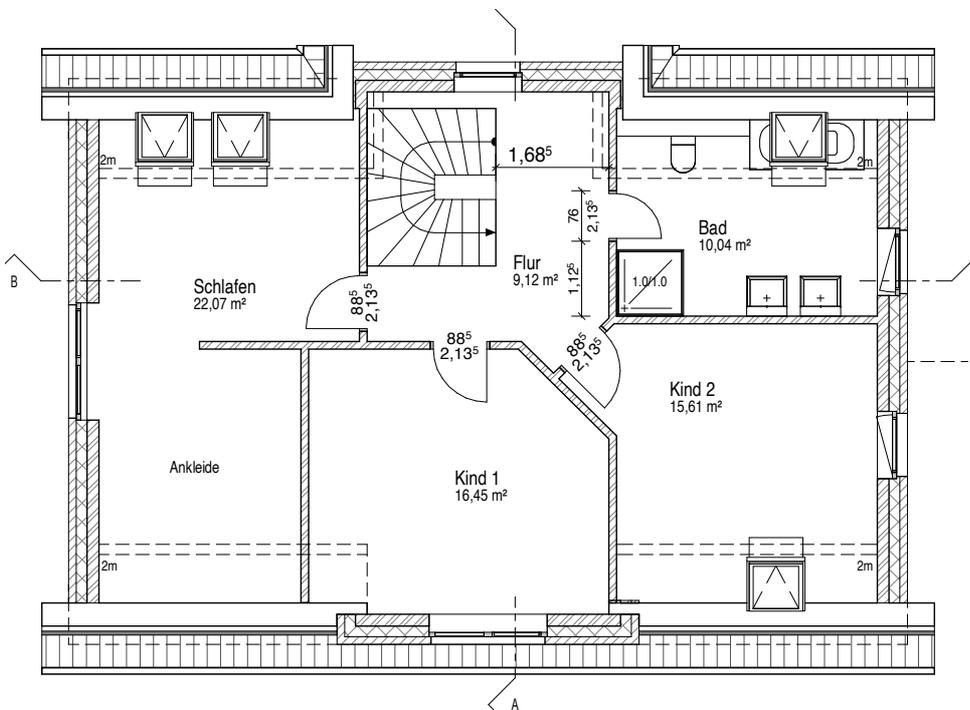
Aufteilung

Name	Brutto	3% Putz
Wohnen/Essen/Kochen	43,99 m ²	42,67 m ²
Diele	10,49 m ²	10,17 m ²
HWR	9,60 m ²	9,31 m ²
WC/D	3,01 m ²	2,91 m ²
Gast	13,39 m ²	12,99 m ²
Ebene 0	80,47 m ²	78,06 m ²
Schlafen	22,07 m ²	21,41 m ²
Kind 1	16,45 m ²	15,96 m ²
Kind 2	15,61 m ²	15,15 m ²
Flur	9,12 m ²	8,84 m ²
Bad	10,04 m ²	9,74 m ²
Ebene 1	73,29 m ²	71,09 m ²
Gesamt: 10	153,76 m ²	149,15 m ²

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Das Friesenhaus

Prächtiges Friesenhaus – Individuelles Wohnen in Perfektion

Ein Juwel der Raumgestaltung erwartet Sie in diesem beeindruckenden Friesenhaus. Die Kombination aus großzügigem Raumkonzept und hochwertiger Technik verleiht diesem Anwesen sowohl von außen als auch von innen eine faszinierende Ausstrahlung. Hier erfüllt sich Ihr Wunsch nach einem nordisch inspirierten Landhaus, das sowohl Behaglichkeit als auch modernen Luxus verkörpert.

Die Bauherren haben bei diesem Neubau auf exquisite und anspruchsvolle Ausstattung gesetzt, um die charakteristischen Merkmale des Friesenstils perfekt umzusetzen. Rustikale Verblendungen, kunstvoll gestaltetes Mauerwerk, Sprossenfenster, großzügige Dachüberstände und der unverwechselbare Friesengiebel verleihen diesem Haus eine einzigartige Identität.

Ihr neues Zuhause wird gemäß höchster Standards als Effizienzhaus 55 errichtet. Modernste Technologien wie eine leistungsstarke Wärmepumpe und ein dezentrales Belüftungssystem gewährleisten nicht nur Ihren Komfort, sondern auch eine nachhaltige und kosteneffiziente Nutzung.

Die intelligente Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 149 m². Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine weitläufige Diele, die den Weg zum Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Büro/Gästezimmer weist. Der Wohn-/Essbereich mit einer Fläche von etwa 43 m² öffnet sich elegant vor Ihnen und beinhaltet eine offene, modern gestaltete Küche. Diese lädt nicht nur zum Kochen ein, sondern auch zu geselligen Stunden. Dieses Herzstück des Hauses zeichnet sich durch eine Fülle von Fenstern aus, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Dieser Raum bietet ausreichend Platz für Familienaktivitäten und gesellige Zusammenkünfte mit Freunden. Besonders bemerkenswert ist der elektrische Kamin, der als Raumteiler fungiert, sowie die subtil beleuchtete Decke, die eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre schafft. Durch bodentiefe Fenster im Wohnbereich gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

Eine moderne freistehende Bolzentreppe aus Edelstahl und Eichen Holz im Eingangsbereich führt Sie in die oberen Schlafräume. Ein Flur verbindet die Kinderzimmer, das Masterbad und das großzügige Eltern-Schlafzimmer mit Ankleidebereich. Dimmbare Einbauspots und Landhausdielen sorgen hier für ein behagliches Raumgefühl.

Die Beleuchtungskonzeption dieses Hauses ist besonders bemerkenswert: Einbauspots, indirekte Beleuchtung und ca. 45 lfdm. LED-Profile mit Farbwechsel sorgen für eine stimmungsvolle Beleuchtung in sämtlichen Räumen.

Vollausstattung

- Kfw 55 Bauweise A+ 17 kwh (m2a)
- Backstein Klinker
- Verblender Verzierung
- Traditionelle Doppelmulden Tonziegel
- Wärmepumpe
- Dezentrale Lüftungsanlage
- 3 Fach verglaste Sprossenfenster
- Komplette Alu elektr. Rollläden
- Hochwertige Alu Haustür
- Hohe Decken (+30cm)
- Mehr als ausreichende Elektrik
- Freitragende massive Eichen Bolzentreppe
- Hochwertige Häcker Systemat 3.0 Einbauküche
- Komplette Malerfertig gestrichen Q3+ Vlies
- Abgehängte Decken mit Spots und Led dimmbar
- Hochwertige Led Ambiente Beleuchtung intrigiert in Wand und Decken
- Fußboden EG Fischgräte XXL gebürstet gefast Natur geölt verklebt 3x schleifbar
- Fußboden DG Schiffsboden Natur geölt vollflächig verklebt 3x schleifbar
- Echtholz Hamburger Profil Fußleisten 9,5cm höhe
- Hochwertige Fliesen in Bädern und HWR
- Sanitäranlagen Villeroy & Boch und Grohe
- Maßanfertigung XXL Doppelwaschtisch
- 6 x Cube Aussen- Wandlampen
- 2m breiter ElektroKamin
- Lichtdesign mit RGB Farbwechsel
- Treppeneinbauspot
- PV Anlage (vorbereitet)
- Wallbox (vorbereitet)

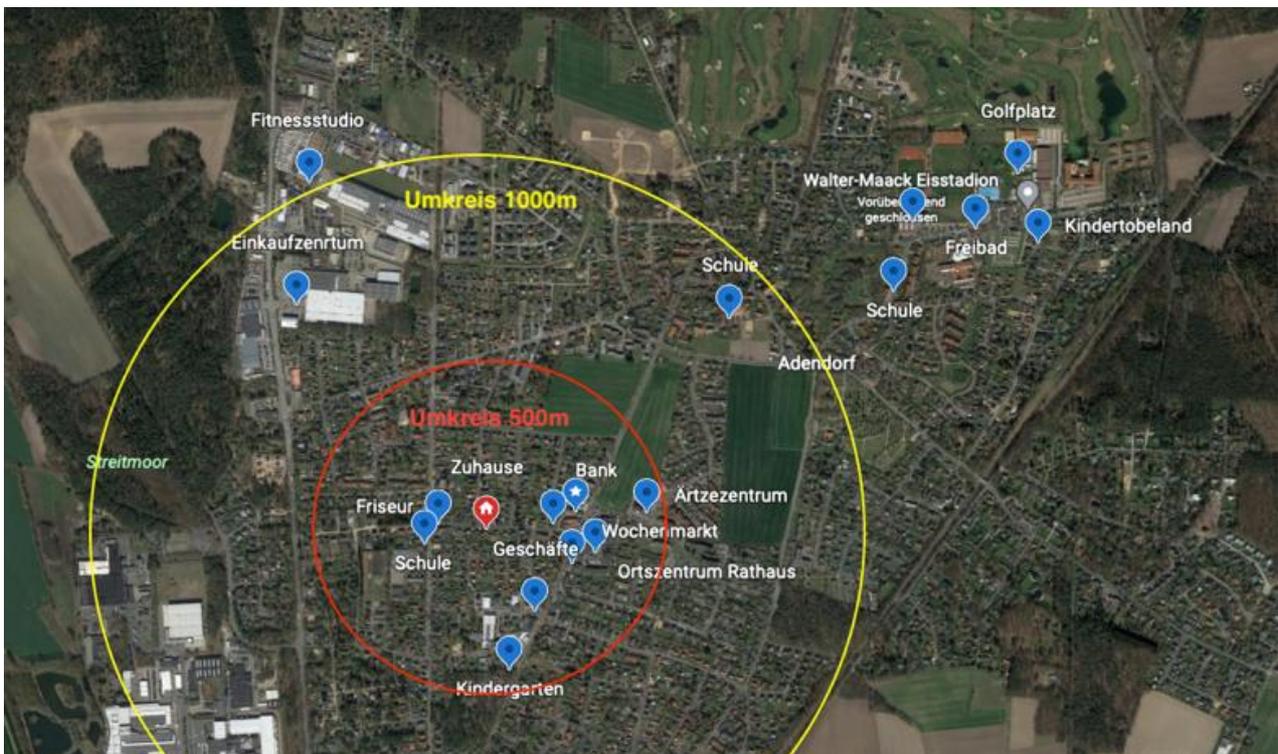
Aussenanlagen

- Doppelcarport Massiv mit hochwertigen Materialien Maßanfertigung endlackiert
 - Großer Geräteschuppen 10,5m2
 - Hochwertige Keramik Terrasse in Draignagemörtel 20m2
 - Auffahrt Gehwege/ Carport + Schuppenfläche gepflastert
 - Umlaufend ums Haus Spritzschutzstreifen Kies
 - Restliche Fläche komplett mit Rollrasen
 - 2 Seite neue Tuya Smaragd Hecke 140 und 190cm hoch
-

Der Standort Adendorf

In der begehrten Lage Adendorfs, lediglich vier Kilometer nordöstlich des Lüneburger Zentrums gelegen, erstreckt sich ein Ort, der weitestgehend mit dem Stadtkern verschmolzen ist. Zwischen der malerischen Ilmenau und dem Elbe-Seitenkanal leben hier rund 11.000 Einwohner. Die hervorragende Anbindung an Bus, Bahn und Autobahn garantiert eine zügige Erreichbarkeit sämtlicher Ziele. Das charmante Zusammenspiel aus Dorfzentrum und der malerischen Umgebung in unmittelbarer Nähe zur Natur ermöglicht Ihnen sowohl erholsame Spaziergänge als auch kurze Wege für alltägliche Besorgungen direkt vor Ihrer Haustür. Sport- und Fitnessmöglichkeiten, Golf, ein Freibad, Eislaufmöglichkeiten sowie verschiedene Kosmetik- und Einkaufsmöglichkeiten für unterschiedlichste Bedürfnisse sind in kürzester Entfernung verfügbar und ermöglichen vielfältige Freizeitgestaltungen. Des Weiteren finden Sie in Adendorf unmittelbare Nähe zu Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten, die eine optimale Versorgung und Betreuung gewährleisten.

Die Top Lage



Umkreis 500m

- Rathaus
- Bank
- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärztezentrum
- Kindergarten
- Friseur
- Restaurants
- Grundschule
- Wochenmarkt
- Bushaltestellen
- Drogerie
- Apotheke
- Spielplatz
- Post
- Bäcker
- Tankstelle

Umkreis 1000m

- Gesamtschule
- Mehrere Einkaufsmöglichkeiten
- Baumarkt

Umkreis 1500m

- Freibad
 - Spa und wellness
 - Golfplatz
 - Eisstadion
 - Fitnessstudio
 - Kampfsportschule
 - Fußballverein
-

mehr Infos Virtuellen Rundgang und Videos



Bei weiteren Fragen gerne kontaktieren

MS Dach GmbH

Martin Schwaak