

Villa in Salzhausen / Oelstorf

**Exclusive Villa mit Pool im
wunderschönen Salzhausen Oelstorf**

DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN



Objekt-Nr. DC-NOR6024

Villa

Verkauf: **1.075.000 €**

Ansprechpartner:

Anette Höhe

Telefon: 04183 7969522

Mobil: 0176 92362272

21376 Salzhausen / Oelstorf
Niedersachsen

Baujahr	2001	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	280,00 m ²	Badezimmer	4
Nutzfläche	65,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- _gepflegte Villa mit Blick über das Naturschutzgebiet
- _ 2018/2019 saniert
- _ca. 280 m² Wohnfläche
- _ca. 100 m² Nutzfläche
- _ca. 1.200 m² eingezäuntes Grundstück
- _angelegter Garten
- _Terrasse mit tiefergelegter Lounge, Pavillon
- _beheizbarer Außenpool mit Wärmepumpe
- _Doppelgarage mit Zugang zum HWR
- _großer Eingangsbereich
- _im gesamten Haus gefliest
- _Fußbodenheizung im EG
- _moderne Küche
- _großzügiges Esszimmer mit Kaminofen
- _Gästeduschbad im EG
- _großes Wohnzimmer
- _Sauna mit Whirlpool und Balkonzugang im OG
- _3 Schlafzimmer, Ankleidezimmer und 2 Bädern
- _ausgebauter Dachboden mit Gästezimmer und Abstellmöglichkeiten
- _Energieausweis ist beauftragt

Ausstattung

- _Exklusive ruhige Lage
- _Bodenbeläge bestehen aus Fliesen im gesamten Haus, Laminat/Designboden im Dachgeschoss
- _ Kaminofen im Erdgeschoss
- _Fußbodenheizung im EG
- _Moderne und funktionale Küche mit hochwertigen E-Geräten

_großzügige Wohnräume

_Sauna

_beheizbarer Pool

_Doppelgarage mit direktem Zugang zum HWR und Haus

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Sauna, Kamin

Lage

_In bester Lage von Salzhausen/Oelstorf - in einer ruhigen Wohnstraße

_Samtgemeinde Salzhausen hat ca. 14.000 Einwohnern

_Luhmühlen - das Zentrum der internationalen Vielseitigkeitsreiterei angrenzend an Salzhausen

_Salzhausen liegt am Nordost-Rand des Naturschutzgebietes Lüneburger Heide

_Hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Restaurants, Reitsportmöglichkeiten, Golfclubs, Sportvereine, Fitnesscenter und kulturelle Einrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar

_Die Kleinstadt verfügt über eine Grund- und eine Oberschule und über ein Gymnasium.

_Die Lüneburger Leuphana Universität und berufsbildende Schulen werden in Winsen/Luhe bzw. in Lüneburg mittels des Busverkehrs erreicht

_Das Zentrum von Hamburg ist in 40 Minuten mit dem Pkw erreichbar

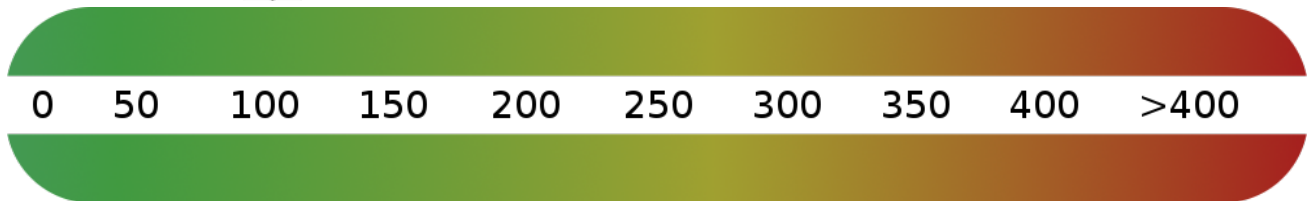
_In der Metropolregion Hamburg im Landkreis Harburg

Courtage

3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	105,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Garten Lounge



Pavillon



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Saunabereich

Exposé - Galerie



Sauna



Bad im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmerbeispiel

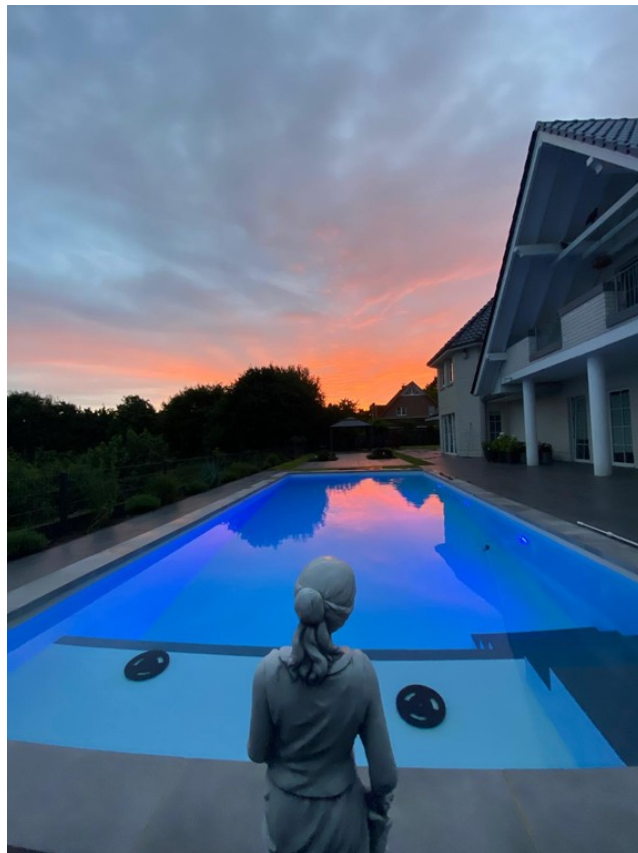


Gästezimmer im DG

Exposé - Galerie

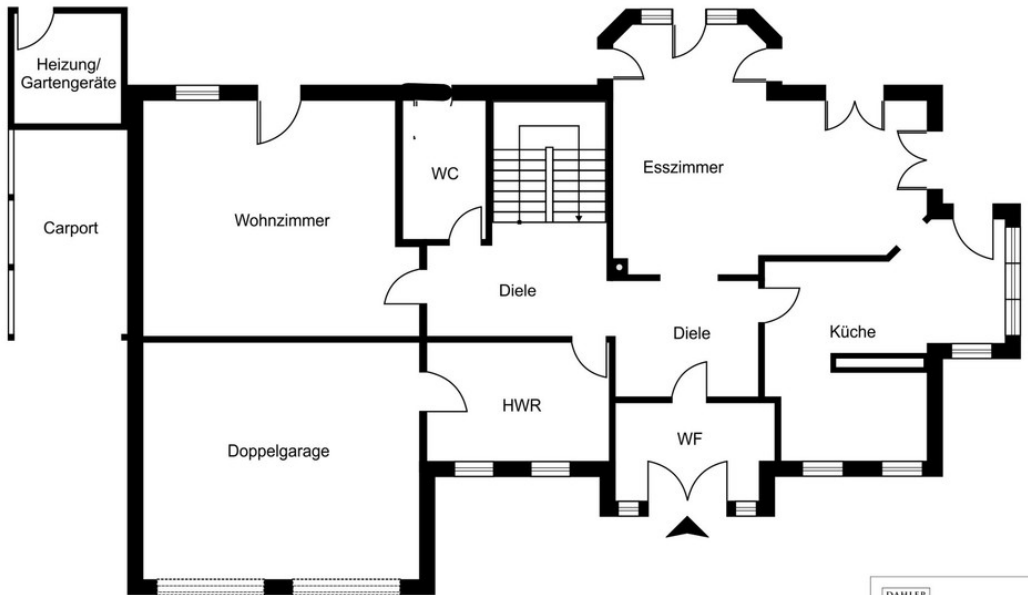


Hauswirtschaftsraum



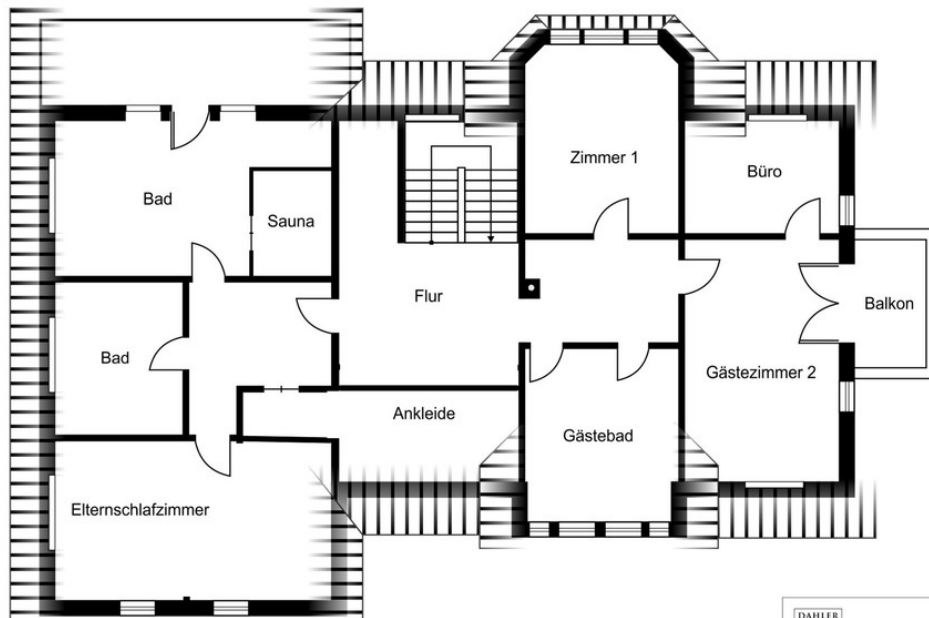
Pool

Exposé - Grundrisse



DAHLER
Diese Dokumente wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss EG



DAHLER
Diese Dokumente wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Grundriss OG