



GRAF VON BOTHMER

Immobilienberatung



Traumhaftes Einfamilienhaus mit weitläufigem
Garten (Pferdehaltung mögl.)

Fuchsweg 12, 27389 Lauenbrück

ID GVB-251

ECKDATEN

Baujahr	1997
Grundstücksgröße	ca. 2.489 m ²
Wohnfläche	ca. 140,36 m ²
Anzahl Zimmer	5 Stück
Stellplätze	3 Stück
Stellplatztyp(en)	Garage, Außenstellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Vermietet?	nein
Kaufpreis	475.000,00 €
Courtage	3,14% inkl. MwSt
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Befuerung	Gas
Endenergieverbrauch	88 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	C



DAS OBJEKT

Gerade sind Sie mit der Bahn aus Hamburg zurück von der Arbeit. Nun geht es mit dem Fahrrad endlich ins neue Zuhause, das Wochenende wartet. In nur fünf Minuten erreichen Sie ihr Zuhause am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die Sonne ist noch angenehm warm und die Grillen untermalen die Stimmung. Der Rest der Familie ist schon zu Hause, wie sie am Auto in der Garage erkennen.

Sie betreten ihr Haus durch die gerade erneuerte Hauseingangstür (2023). Die schönen Terrakottasteine im Eingangsflur, aus einem französischen Weinkeller erstanden, schmeicheln den Augen und Füßen. Die geräumige Küche mit Sitzgelegenheit zur Linken ist leer, die Familie scheint im Garten zu sein. Sie verge-wissern sich im Wohnzimmer nochmal, welches Ihnen einen herrlichen Blick in den Garten gewährt, ob hier noch jemand ist. Für den Kaminofen ist es heute zu warm, aber er verursacht schon Vorfreude auf die gemütliche Jahreszeit.

Oh - sie haben Gäste und der Grill scheint schon angefeuert zu sein. Noch schnell ein kühles Getränk geschnappt und Sie werden freudig von der Familie und Gästen begrüßt. Ein großes Sonnensegel spendet Schatten und der Duft des Grillguts liegt in der Luft. Die Kinder toben im riesigen Garten zwischen den Obstbäumen, einige Gäste haben schon den Aufstellpool erobert, andere schlendern an der Pferdeweide vorbei (Pachtweide).

Es ist spät geworden, es wird Zeit die Kinder ins Bett zu bringen. Im Dachgeschoss warten drei schöne Schlafzimmer und ein geräumiges Bad mit Whirlpool-Badewanne. Die Sauna bleibt heute wohl auch kalt, vielleicht muss diese auch mal weichen, wenn das dritte Kind kommt.

Falls doch noch das Gewitter kommt, können Sie die Feierlichkeiten in den ausgebauten Raum über der Garage verlegen, aber heute sieht es eher nach Sternenhimmel aus. Was für ein toller Start ins Wochenende, was für ein schönes Zuhause...



AUSTATTUNG



Einbauküche



Kamin



Gäste WC



Garten



Sauna

WEITERE MERKMALE

- Sauna (kann zurück gebaut werden für zusätzliches Schlafzimmer)
- Badewanne mit Whirlpooldüse
- Spitzboden ausgebaut (Auszugtreppe)
- Fußbodenerwärmung (Küche/Flur/Bad)
- Rollläden komplett (manuell)
- Gusseiserner Kaminofen (mit Nachrüstsatz)
- Leitungen für wasserführenden Kamin
- Hauseingangstür 2023
- Im Eingangsflur und Küche Terrakotta Stein aus einem Weinkeller in Frankreich
- Türen und Zargen 2023
- Vinylboden im Wohnzimmer/Fußleisten 2023
- kleines Holzhaus als Motorradgarage und Werkstatt genutzt
- Leichtbaugarage
- Garage mit ausgebautem und isoliertem Dachgeschoss
- Obstbäume Walnuss, Apfel, Birne
- IP Kameraüberwachung



SONSTIGES

Direkt am Grundstück befindet sich eine 2893m² große Weide die aktuell durch die Eigentümer zur Pferdehaltung gepachtet wurde.

Genau das Richtige für Sie? Wollen Sie die Stimmung des Hauses einmal vor Ort erleben, die Atmosphäre spüren oder einen genauen Blick auf den Grundriss richten? - vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!



DIE LAGE

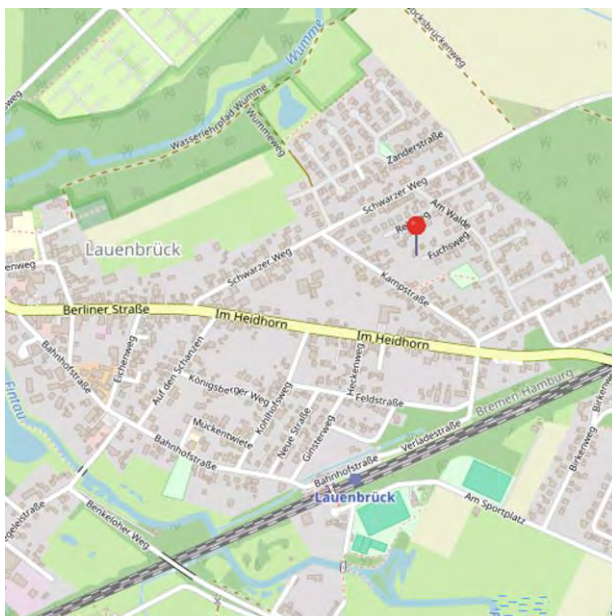
Lauenbrück ist ein idyllischer Ort, mit ca. 2.500 Einwohnern, im östlichen Teil des Landkreises Rotenburg.

Umgeben von Wiesen, Wäldern und Seen können Sie hier dem Trubel des Alltags entfliehen und Ihre Freizeit genießen.

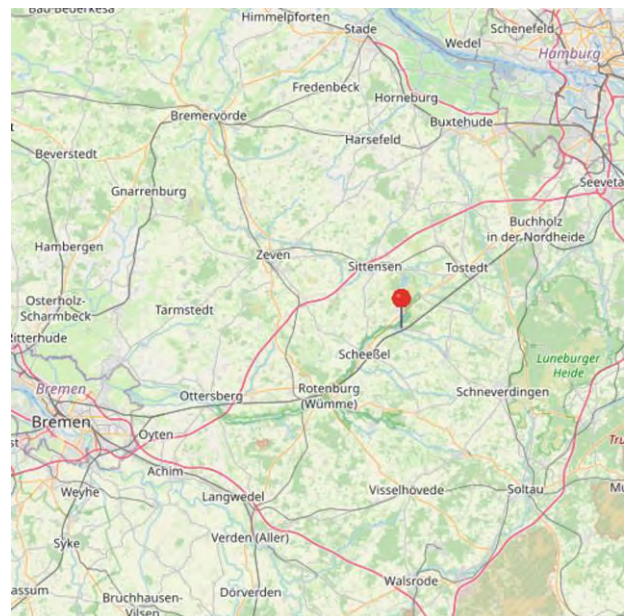
Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse in einem von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Ein kleiner Privatweg, den Sie sich mit einem Doppelhaus teilen, beginnt ihr Refugium. Zwei Stellplätze bieten hier Platz für Gäste. Das Grundstück ist zudem auch von der anderen Seite über einen "Pfeifenstiel" zu erreichen. So können sie auch mit großem Gerät in den Garten gelangen oder mit einem Wohnmobil. Diverse Holzlagerplätze, teilweise gemauert, sorgen für gute Vorratshaltung. Direkt daneben liegen zwei Brachgrundstücke, welche bisher als Pferdeweide angemietet wurden (2893m²)

Lauenbrück bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität und ist besonders familienfreundlich. Drei Seen im Ortskern sorgen für Naherholung sowie die beiden Flüsse Wümme und Fintau, die sich hier vereinen. Eine Grundschule sowie eine Oberschule sind ortansässig. Zwei Kindergärten sorgen für die optimale Betreuung der Kleinsten. Es gibt einen Supermarkt sowie eine Hausarzt- und Zahnarztpraxis. Ein reges Vereinsleben vom Fußballverein, Angelverein, über Tennis, Tischtennis, bis hin zur freiwilligen Feuerwehr lassen jeden das Richtige finden.

Durch den Bahnhof ist Lauenbrück optimal an die Metropolen Hamburg und Bremen angeschlossen. Der Metronom verkehrt stündlich in beide Richtungen. Die A1 erreichen Sie zügig über die Anschlussstellen Sittensen oder Sottrum.



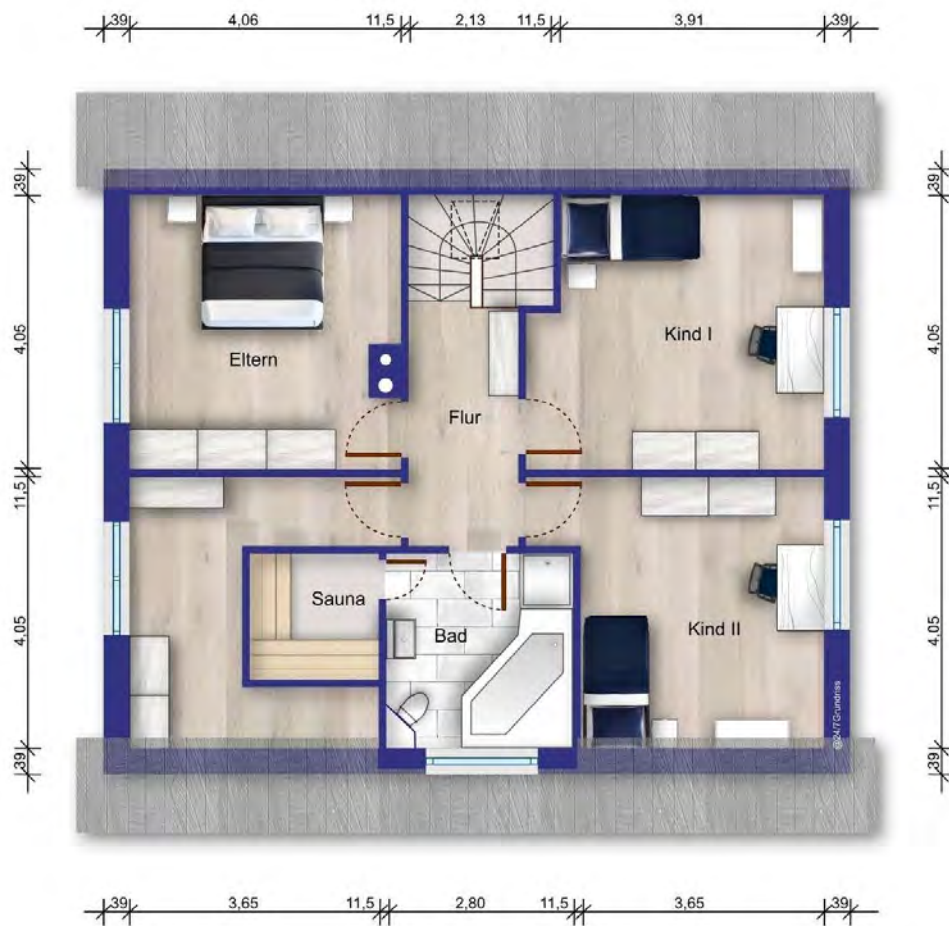
Mikrolage Lauenbrück



Makrolage Hamburg - Lauenbrück - Bremen



GRUNDRISS



Grundriss Dachgeschoss (Möblierung beispielhaft)



GRUNDRISS



Grundriss Erdgeschoss (Möblierung beispielhaft)



GRUNDRISS



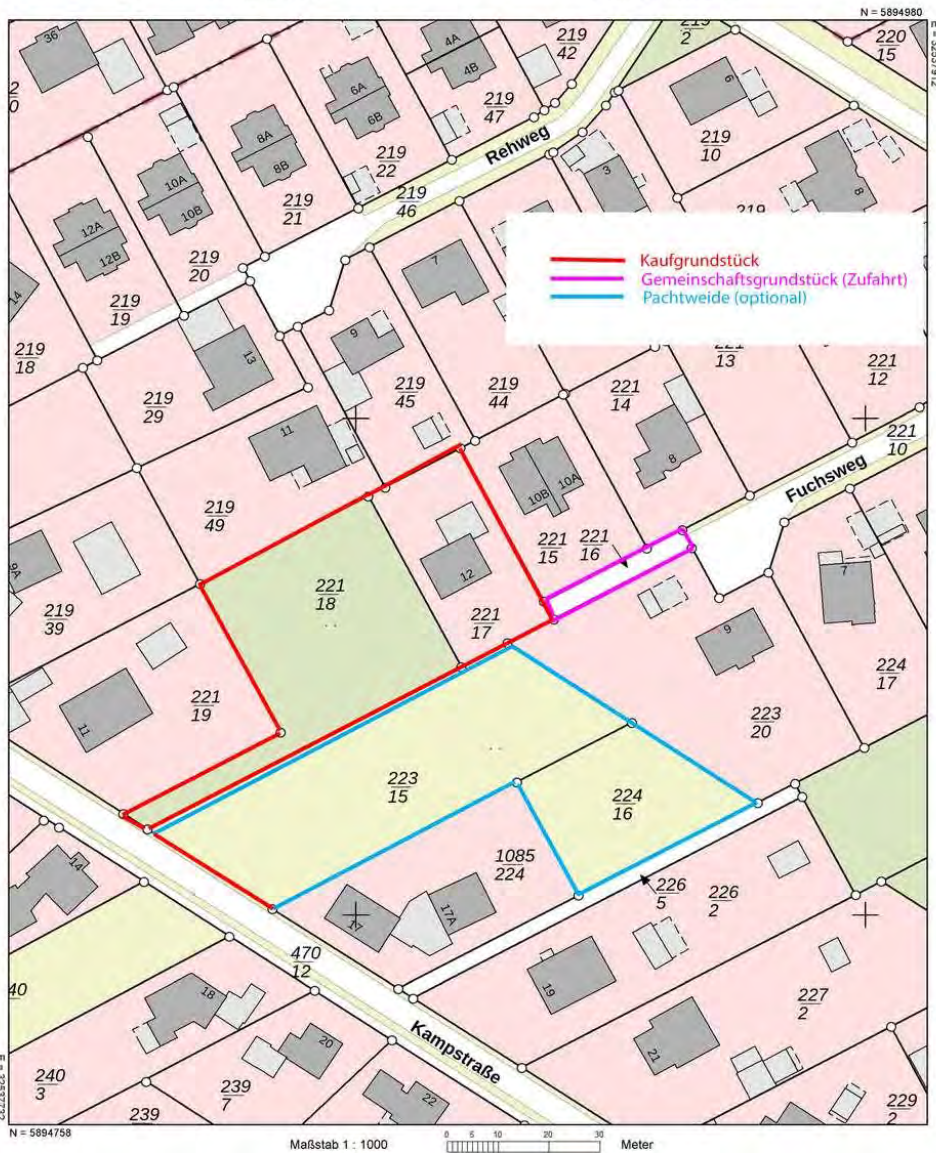
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Lauenbrück
Gemarkung: Lauenbrück
Flur: 2 Flurstück: 221 / 17

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 16.08.2024



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Rotenburg (Wümme) - Stand: 10.08.2024
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Zeichen: 20240816_86239

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Liegenschaftskarte - Flächen



BILDER



Auffahrt



Seitenansicht



Seitenansicht



BILDER



Luftaufnahme



Hauseingangstür



Eingangsflur



BILDER



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



BILDER



Essbereich



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche/Vorräte



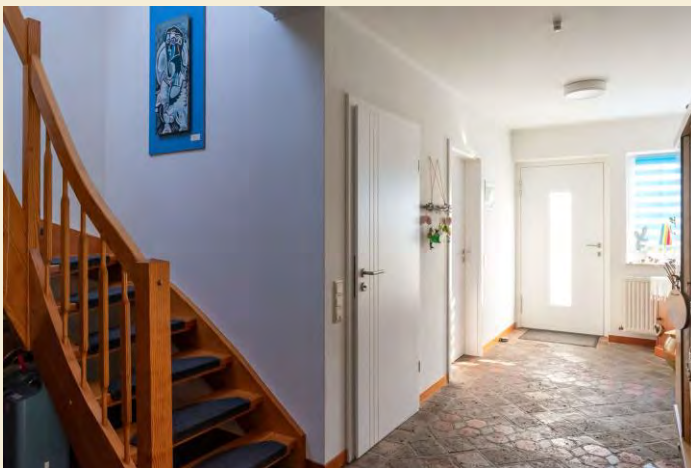
BILDER



Gäste-WC EG



Flur DG



Treppe



Schlafzimmer I



Hauswirtschaftsraum



Schlafzimmer I



BILDER



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



BILDER



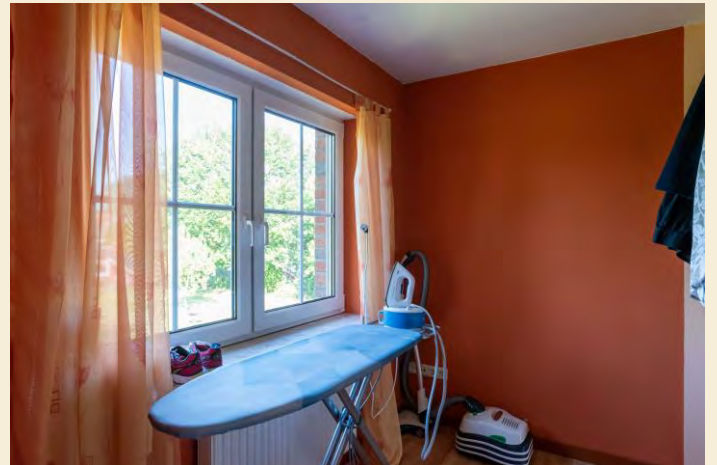
Blick aus dem Fenster



Sauna



Bad DG



Zimmer hinter der Sauna



Bad DG



potentiell Schlafzimmer IV (aktuell Sauna)



BILDER



Spitzboden



Garage



Spitzboden



Garage DG



Garage



Garage DG



BILDER



Terrasse



Garten



Terrasse



Gartenschuppen/Motorradgarage



Terrasse



Gartenschuppen/Motorradgarage



BILDER



zweite Zufahrt



Garage



Pachtweide (optional)



HINWEIS

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Wir sind um richtige und vollständige Angaben bemüht, übernehmen jedoch keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Der Verkauf des Objekts erfolgt im Alleinauftrag für den Auftraggeber. Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Terminabsprache, auch kurzfristig möglich.

KAUFNEBENKOSTEN & COURTAGE

Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Bei Kaufvertragsabschluss ist vom Käufer eine Maklercourtage in Höhe des unter Courtage angegebenen Prozentsatzes des Kaufpreises an Carl-Julian Graf von Bothmer Immobilienberatung gegen Rechnung zu zahlen. Dies entspricht maximal der Hälfte der Gesamtcourtage.

Da der Inhalt dieses Exposés vertraulich ist, dürfen weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne eine Einwilligung weitergegeben werden. Der Makler ist für beide Vertragsparteien tätig. Bei Abschluss des Kaufvertrages über ein von uns nachgewiesenes oder vermitteltes Objekt ist die vereinbarte Courtage fällig und verdient. Dies gilt auch dann, wenn Sie den erhaltenen Nachweis an einen Dritten unberechtigt weitergeben und diese oder eine andere Person den Hauptvertrag abschließt. Sie schulden sodann die Provision, als ob Sie diesen Vertrag selbst abgeschlossen hätten.





GRAF VON BOTHMER

Immobilienberatung



Carl-Julian Graf von Bothmer

04267 - 20 30 000

WhatsApp 0179 - 5905598

info@gvbimmobilien.onmicrosoft.com

www.bothmer.com

