



HANSESTADT
IMMOBILIEN

Platz für Visionen – Teilrenoviertes EFH auf außergewöhnlichem Parkgrundstück



Am Windmühlenberg 13, 21575 Altenmedingen

www.hansestadt-immobilien.com

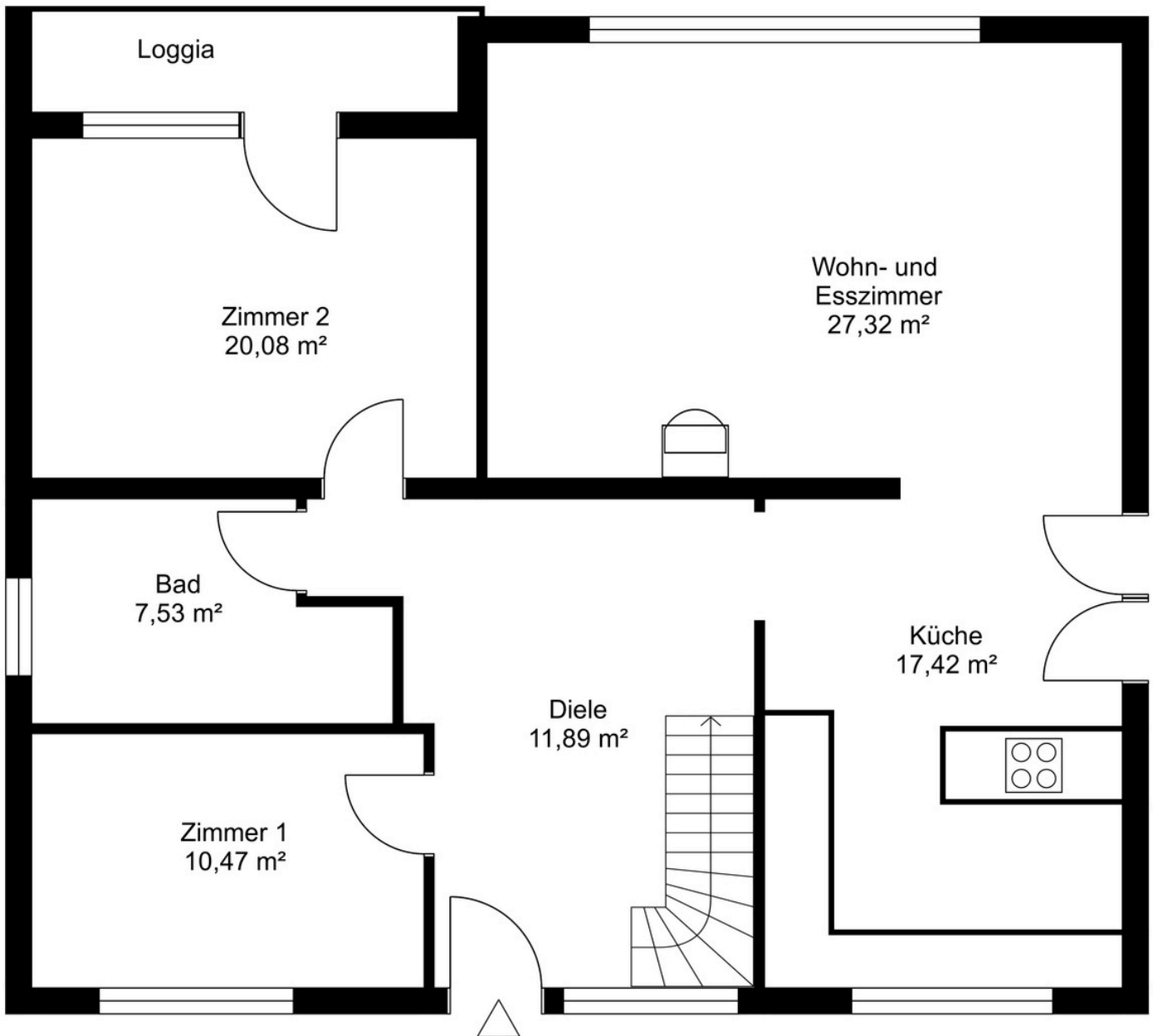
Daten, die zählen – **Zahlen, die sprechen**

Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1967
Grundstücksfläche	ca. 2.452 m ²
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Anzahl Zimmer	6
Heizungsart & Baujahr	Gaszentralheizung aus 1999
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Klasse E, 141 kWh, gültig bis 01.10.2035
Kaufpreis	345.000 €
Provision	3,57 % [inkl. der gesetzlichen MwSt.]

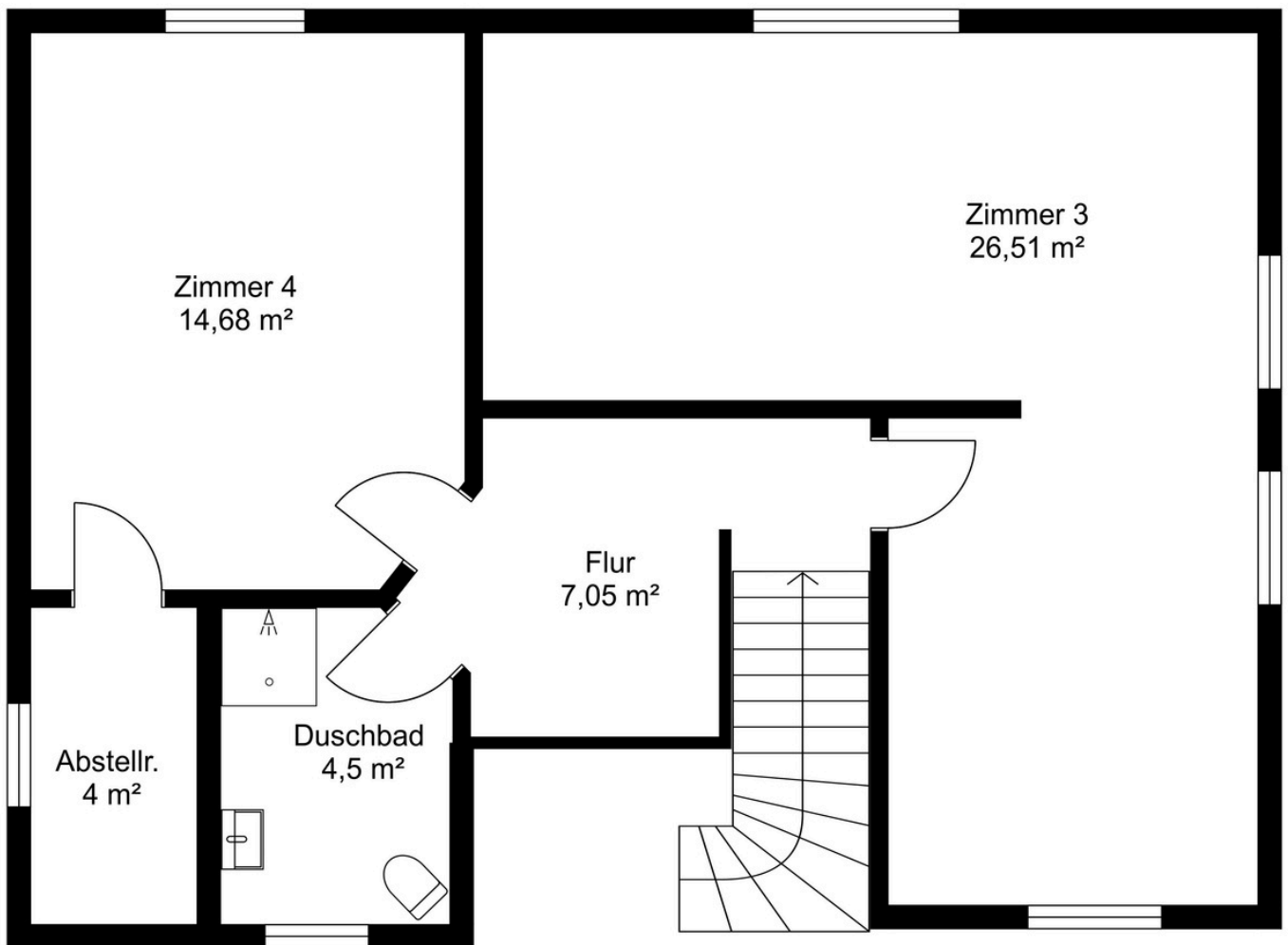


Grundriss- **skizzen**

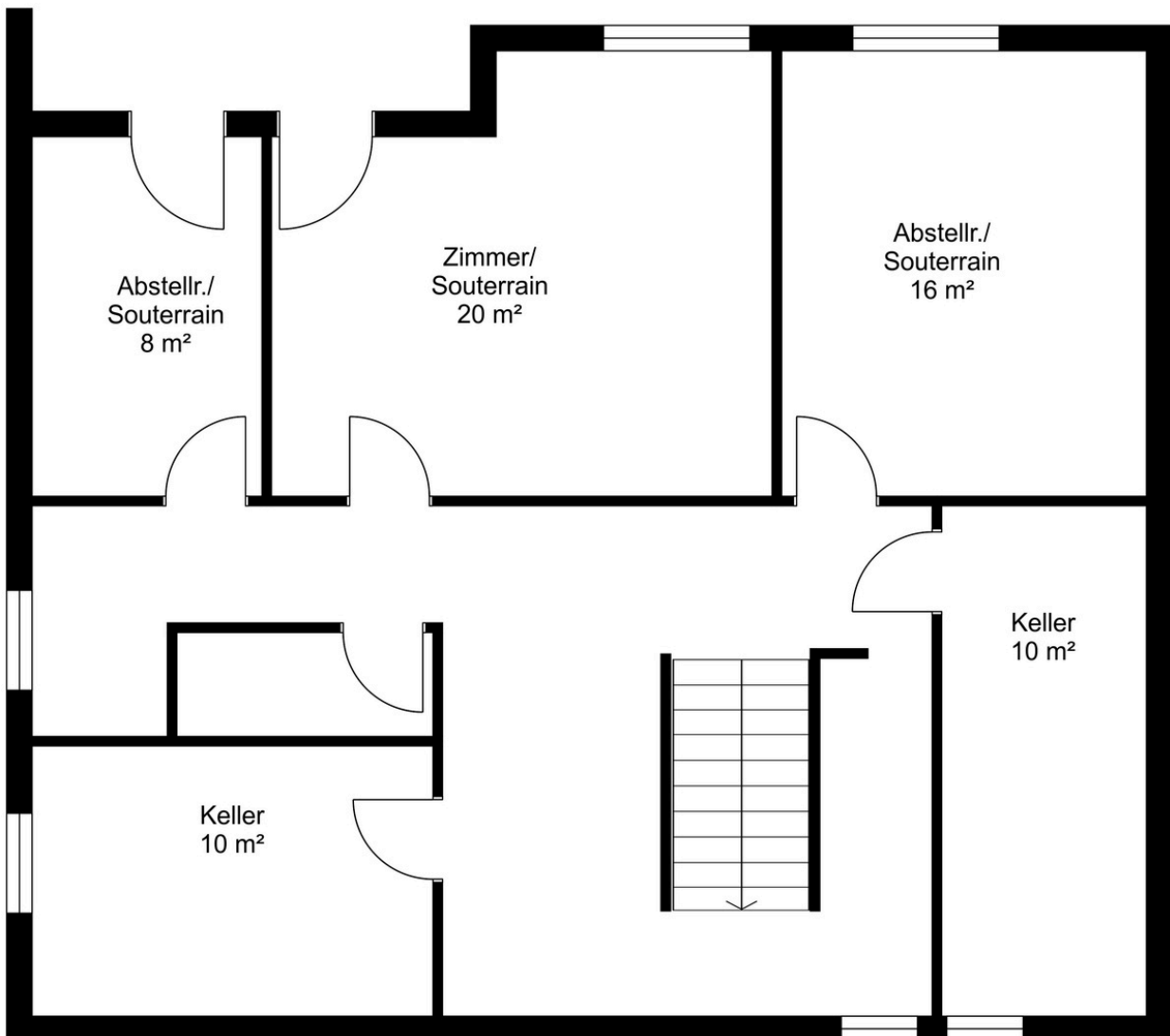
Raumaufteilung Erdgeschoss



Raumaufteilung Obergeschoss



Raumaufteilung Souterrain / Keller



Highlights & **Key Facts**



- Sechs Zimmer (3x EG, 2x DG, 1xSouterrain)
- WICHTIG: ca. 115 m² offizielle Wohnfläche im Erdgeschoss zzgl. 64 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss zzgl. 20 m² wohnlich nutzbarer Souterrain-Raum und weitere wohnlich nutzbare Ausbaureserven im Souterrain
- Erdgeschossrenovierung 2021 / 2022
- Kaminofen 2022
- Kunststofffenster 2001 (EG & KG)
- Fenster DG 1995 (Ausbau Dachgeschoss)
- Photovoltaikanlage 2022
- Bad im Ausbau im EG, Duschbad aus 1995 im DG
- Gaszentralheizung 1999
- Trinkwasserleitungen 2021
- Loggia mit Blick in den Garten
- Vollständig unterkellert
- Einzigartiges, parkähnliches Grundstück

Objekt- **beschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt!

Dieses charmante Einfamilienhaus in solider, massiver Bauweise wurde 1967 errichtet und befindet sich in ruhiger Lage von Altenmedingen. Eingebettet in ein rund 2.452 m² großes, gepflegtes und parkähnlich angelegtes Grundstück – verteilt auf zwei Flurstücke – genießen Sie hier ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Raum für Familie, Erholung und Naturverbundenheit. Durch den Dachausbau im Jahr 1995 wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Aktuell stehen Ihnen insgesamt sechs Zimmer zur Verfügung, darunter ein wohnlich ausgebauter Raum im Souterrain, der vielseitig nutzbar ist.

In den Jahren 2021/2022 wurde das Erdgeschoss umfassend renoviert. In diesem Zuge entstand auch eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Neff. Ein moderner Kaminofen aus dem Jahr 2022 sorgt für behagliche Atmosphäre, während die ebenfalls 2022 installierte Photovoltaikanlage einen zeitgemäßen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung leistet. Die Trinkwasserleitungen wurden 2021 erneuert. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1999.





Das Erdgeschoss präsentiert sich mit neuen Fliesen- und Laminatfußböden. Hier befindet sich zudem ein Badezimmer im aktuellen Rohbauzustand, das Ihnen die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung bietet. Im Dachgeschoss steht ein gepflegtes Duschbad aus dem Jahr 1995 zur Verfügung. Die zweifach verglasten Kunststofffenster im Erd- und Kellergeschoss stammen aus dem Jahr 2001; die Fenster im Dachgeschoss wurden im Zuge des Ausbaus 1995 eingebaut.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit großzügige Abstell- und Lagerflächen. Aufgrund der Hanglage verfügt ein Teil des Kellers über Souterrain-Charakter und erweitert die Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Eine Garage mit elektrischem Rolltor und ein Wohnmobilcarport bieten komfortable Stellplatzmöglichkeiten. Das weitläufige, ruhige Grundstück mit seinem parkähnlichen Charakter ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber, Familien und alle, die naturnahes Wohnen in großzügiger Umgebung zu schätzen wissen.

Hier erwartet Sie eine Immobilie mit Charme, Komfort und weiterem Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen realisieren möchten.

Umgebung
&
Infrastruktur

Das Einfamilienhaus liegt idyllisch in Altenmedingen, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Uelzen, umgeben von den sanften Landschaften der Lüneburger Heide. Die ruhige Wohnlage vereint naturnahes Leben mit einer guten Anbindung an umliegende Städte und bietet damit die perfekte Mischung aus Erholung und Infrastruktur. Direkt in Altenmedingen finden sich ein Kindergarten mit Krippe, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für eine noch größere Auswahl an Geschäften, Ärzten und Freizeitangeboten liegt die Kurstadt Bad Bevensen nur wenige Fahrminuten entfernt – hier erwartet Sie unter anderem die bekannte Jod-Sole-Therme.



Pendler profitieren von der hervorragenden Lage zwischen Lüneburg und Uelzen, die beide in rund 20 Minuten erreichbar sind. Während Lüneburg mit seiner historischen Altstadt, einem vielfältigen Kulturangebot und guten Anbindungen Richtung Hamburg punktet, bietet Uelzen mit dem Hundertwasser-Bahnhof und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten städtischen Komfort. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf eine gute Infrastruktur und schnelle Wege in lebendige Städte verzichten zu müssen – ein idealer Standort für Familien, Naturliebhaber und alle, die Lebensqualität im Grünen suchen.

Bilder-
galerie



Einzigartiges Flurstück



Flurstück 1



Übergang zwischen den beiden Flurstücken



Flurstück 2



Süd-Ansicht



Drohnenansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Flur Obergeschoss



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 4



Duschbad



Duschbad



Duschbad



Spitzboden



Keller



Souterrain



Keller



Souterrain



Keller



Heizungsraum



Loggia



Nord-Ansicht



Wintergarten



Wintergarten



Rosalia Fallapp

Immobilienkauffrau

Hansestadt Immobilien GmbH
Waagestraße 1
21335 Lüneburg

r.fallapp@hansestadt-immobilien.com
04131 777 34 58



Geschäftsbedingungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, etc. vom Verkäufer stammen. Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabgetreu. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit wird daher nicht übernommen. Alle Angaben sind circa Angaben und ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten.