



Ansehen und direkt einziehen!

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

E
X
P
O
S
E

Ein Traum in
„Reet“ auf
wunderschön,
eingewachsenem
Grundstück



Anke Stahl
Immobilien &
Baufinanzierungen

Fleischhauerstraße 45
23552 Lübeck

Tel.: 0179-1322400
ankestahl.immobiliens@gmail.com

KONTAKT

Objektbeschreibung & Ausstattung

Dieses massiv gebaute Zweifamilien – Reetdachhaus für 2 Generationen, aufwendig kernsaniert in 2021, befindet sich auf einem wunderschön eingewachsenen und uneinsehbaren, ca. 6.100 m² großen Grundstück mit Waldbestand.

Das Haus bietet mit seinen 7 Zimmern, 2 exklusiven Küchen nebst Hauswirtschaftsräumen, 3 großen Bädern, 2 Gästetoiletten, ausgebautem Dachboden, Schwimmbad, Sauna und Solarium einen sehr attraktiven Standort für eine bzw. zwei Familien.

Alles ist sehr gut aufeinander abgestimmt und bietet einschließlich eines Garten- und Gewächshauses einen wunderschönen und attraktiven Standort zum Wohnen.

Insgesamt stehen ca. 376 m² Wohnfläche zuzüglich ausgebautem Dachboden als Kinderspielparadies zur Verfügung.

Im EG befindet sich eine sehr großzügige 2-Zimmerwohnung mit offener Küche, Wohn-Essbereich, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC, Schlafzimmer mit angrenzendem, sehr großem Wellness-Badezimmer, von dem aus auch der Schwimmbadbereich zugänglich ist. Das Esszimmer ist mit bodentiefen Fenstern versehen, in dem sich auch der offene Kamin befindet und Austritt auf die wunderschöne Terrasse mit Außenkamin bietet. Alles ist sehr hell und luftig aufgeteilt und bietet einen wunderschönen Ausblick in den neu gestalteten Gartenbereich.

Das OG reicht bis unter das Dach mit offener Balkenlage und bietet ebenfalls einen Wohn/Essbereich mit Kamin und offener Küche mit großer Essecke und einem Hauswirtschaftsraum.

Weiterhin befinden sich 1 Gäste-WC, ein Elternschlafzimmer mit gegenüberliegendem Designer-Vollbad im Anschluss und durch eine Tür abgetrennt, befinden sich 3 gut geschnittene Kinderzimmer, 1 weiteres Badezimmer und der Aufgang zum ausgebauten Dachboden, sowie ein abgeschlossenes Wendeltreppenhaus zum Wellnessbereich in der Etage darunter.

Die Wasserversorgung des Hauses und Schwimmbades erfolgt vom eigenen Grundstück aus und beinhaltet eine aufwendige Filteranlage, die erst in 2021 eingebaut wurde - also neuwertig ist. Sie befindet sich in dem vollunterkellerten Haus, in den auch ein kleines Kino für das private Vergnügen eingebaut wurde.

Im Anschluss an die Garage befindet sich derzeit der 2. Garagenplatz, der zu einem Fitnessstudio umgebaut wurde.

Diese wunderschöne Reetdach-Villa ist von der Straße, die zum Haus führt, kaum zu sehen, da die geschwungene Zuwegung mit dem Waldbestand am Grundstücksanfang mit Reetdacheinfassung und elektrischem Tor die Sicht für neugierige Einblicke nimmt.

Weitere Details dieser traumhaften und idyllisch gelegenen Reetdachvilla stelle ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch vor.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Daten im Überblick

Objektart	freistehende Zweifamilien-Villa	Stellplätze	3 Außenstellplätze + 1 bzw. 2 Garagenplätze
Objekttyp	Reetdach-Villa für 2 Generationen mit Kaminen	Kabel / Sat / TV	Glasfaser vorhanden. (Eigentümer kann Anbieter wählen)
Wohn/ Nutzfläche	376/430 m ²	Zustand	sehr gepflegt
Grundstück	ca. 6.100 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Zimmer	EG: 2+HWR OG: 5 Zimmer + HWR + DG	Energieausweis gültig bis	18.04.2033
Geschosse	Vollkeller, EG, 1. OG und ausgebauter Dachboden	Wesentlicher Energieträger	Gas mit großer Solarthermie
Terrasse	ja, teilüberdacht + Außenkamin	Endenergie- bedarf	153,8 kWh/(m ² a)
Keller	Vollunterkellert mit Kinoraum + Fitness, Schwimmbad, Sauna & Solarium - ebenerdig	Baujahr	1976, Anbau 1987/1988/ hochwertig kernsaniert 2021
Bäder	EG: 1 Bad + Gäste WC OG: 2 Bäder	Heizungsart	Fußbodenheizung komplett EG
Küche	2 hochwertige Einbauküchen mit Geräten + Gasherd	Verfügbar	ab 01.03.2026

Lage

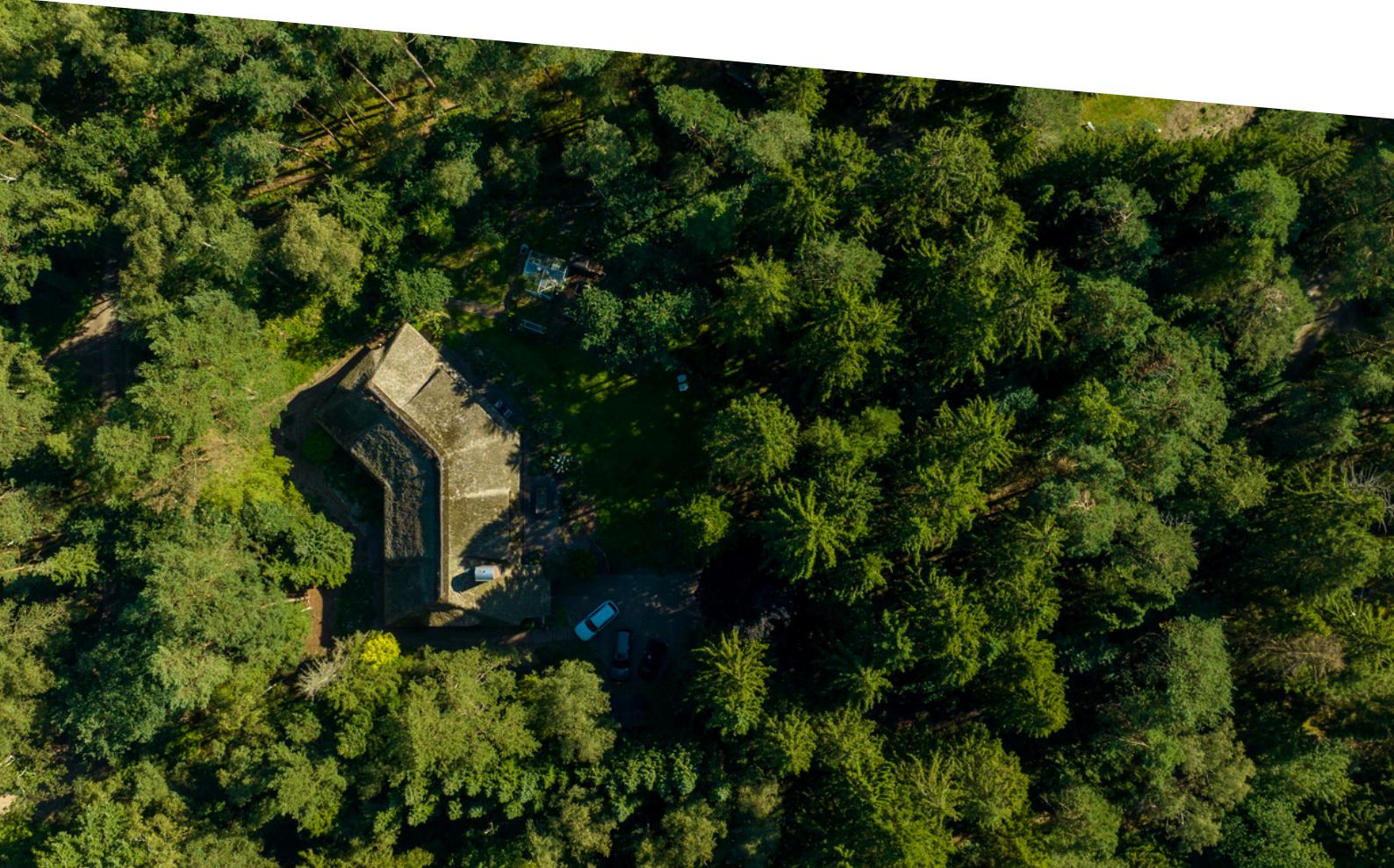
Diese Immobilie befindet sich im schönen Heideort Höckel der Gemeinde Handeloh und zeichnet sich durch ein familiäres und gepflegtes Umfeld mit vielen Einfamilienhäusern und Grünflächen, so wie angrenzenden Wäldern aus.

Das tolle und sehr idyllisch gelegene Reetdachhaus befindet sich in einer 30-er Zone ohne Durchgangsverkehr und grenzt direkt an Waldflächen, die zu wunderbaren Radtouren und langen Spaziergängen einladen.

Handeloh ist in ca. 5 Minuten per Auto erreichbar, Sprötze in ca. 8 Minuten, Tostedt in ca. 11. Minuten und Buchholz in ca. 15 Minuten, die jeweils einen eigenen Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten so wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Hotels und vieles mehr bieten.

Diverse Freizeitmöglichkeiten, Tennisplätze, Wanderwege, Pferdehöfe und Reitställe sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an Hamburg, Bremen, Lüneburg und Hannover ist entweder mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto sehr gut.





Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Anke Stahl
Immobilien &
Baufinanzierungen

Fleischhauerstraße 45
23552 Lübeck
Tel.: 0179-1322400
ankestahl.immobiliens@gmail.com



wunderschöne,
Zweifamilien-Villa
in Reet



Kaufpreis

1.140.000€

2,5 % zzgl. gültiger gesetzl. MwSt.

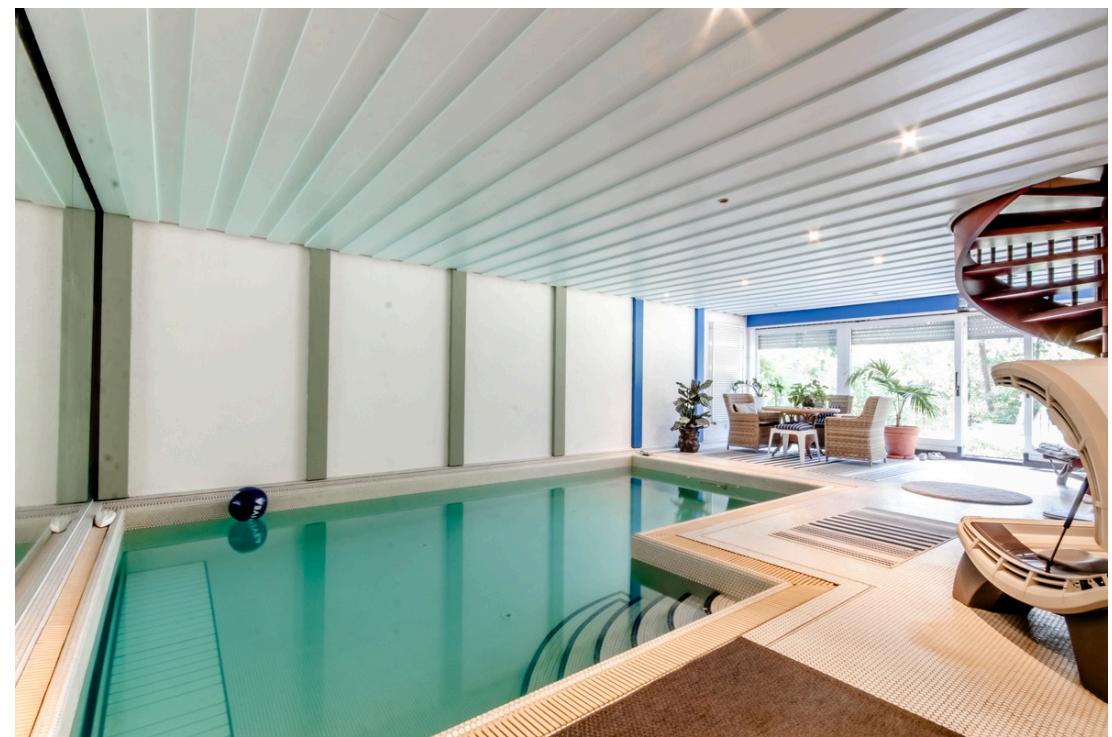
Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Ihren vollständigen Adressdaten bearbeiten können.

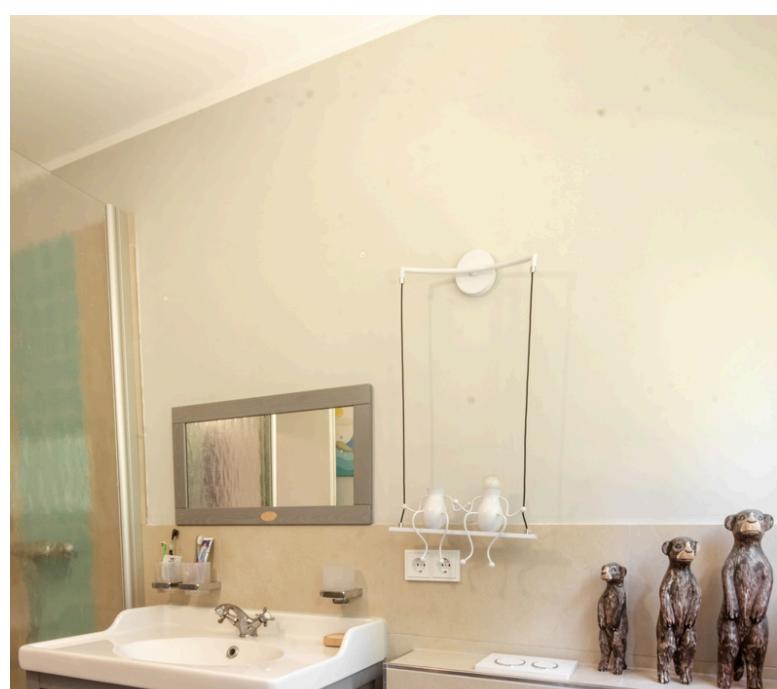
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bildergalerie









Grundstück



Ihr Ansprechpartner

Mit diesem Immobilienangebot bieten wir Ihnen als Makler unsere Vermittlungs- und Nachweisleistung an. Eine Verpflichtung Ihrerseits zur Zahlung einer Provision entsteht erst in dem Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrages über ein von uns angebotenes Objekt. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen auf der Basis des Objekt.Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Anke Stahl Immobilien & Baufinanzierungen hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und Erteilung einer Vertragsabschrift nebst Nebenabreden. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichts-kosten trägt der Käufer.

Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Der Inhalt dieser Aufgabe ist streng vertraulich. Sie dürfen weder das Angebot noch Einzelheiten daraus ohne unsere Einwilligung weitergeben. Für die Weitergabe an Dritte haften Sie in Höhe einer Courtage, in Höhe von 2,5% zzgl. gültiger MwSt.

Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte, Verwandter oder ein Familienmitglied kauft, bzw. die Verhandlung im Auftrag eines Unternehmens, Geschäfts-partners oder Franchisegebers stattfinden. Wir können für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden Seiten eine Provision verlangen, soweit dies nicht gegen anderweitige landesrechtliche Bestimmungen verstößt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



**Anke Stahl
Immobilien &
Baufinanzierungen**

Fleischhauerstraße 45
23552 Lübeck
Tel.: 0179-1322400
ankestahl.immobiliens@gmail.com