

Barum OT St. Dionys – Barum

# Villa mit exklusivem Wohnflair und idyllischem Garten

CODE DU BIEN: 25105025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25105025                                |
| Surface habitable      | ca. 245,79 m²                           |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                        |
| Pièces                 | 6                                       |
| Chambres à coucher     | 4                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 1995                                    |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 3 x surface libre |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 850.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Villa                                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2013                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 82 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## Informations énergétiques

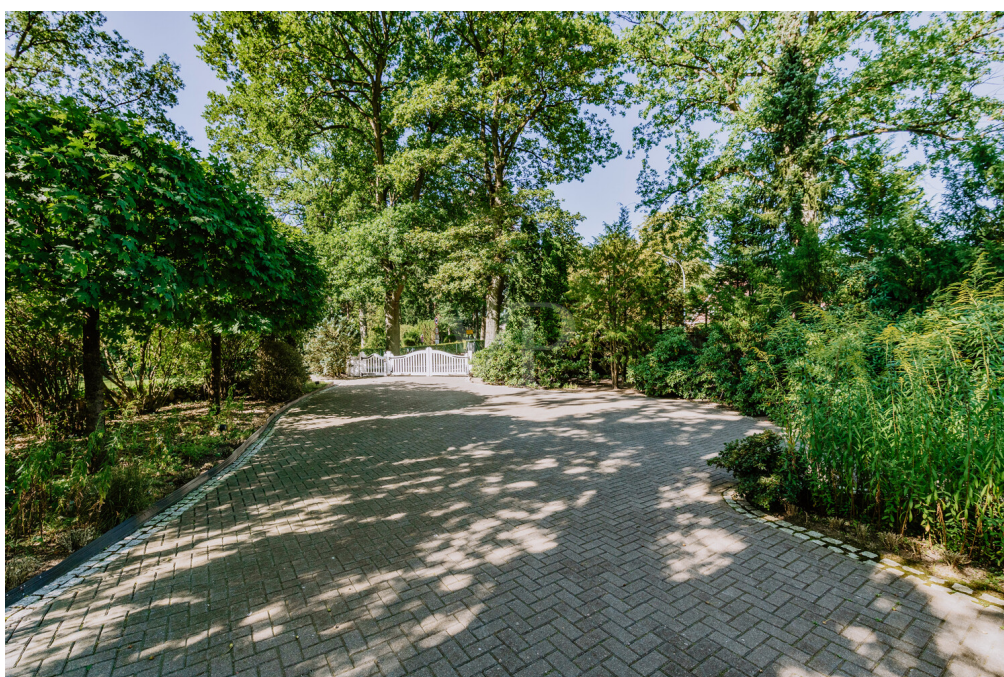
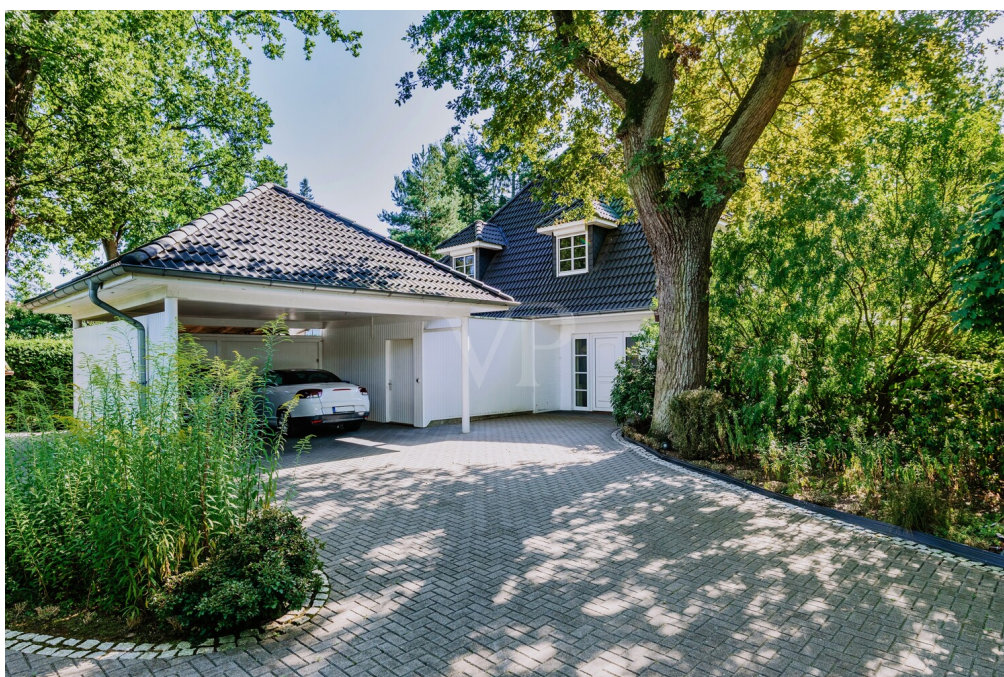
|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 104.69 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                      |



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

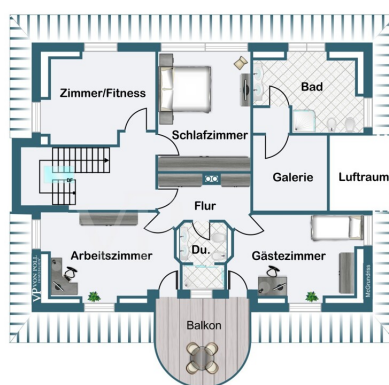
**T.: 04131 - 70 74 92 0**

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg  
[lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/lueneburg](http://www.von-poll.com/lueneburg)



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## Plans d'étage



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum**

## Une première impression

Diese äußerst gepflegte Villa bietet Ihnen auf ca. 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gehobenes Wohnambiente in ruhiger Lage. Die Immobilie wurde laufend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Seither präsentiert sie sich in einem hervorragenden Zustand. Die Eigentümer haben das Haus kontinuierlich gepflegt und wertbeständig instandgehalten, sodass kein Renovierungsstau besteht.

Die Villa überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs hellen und gut proportionierten Zimmern.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen und einen herrlichen Blick in den Garten eröffnen. Direkt angrenzend befindet sich die hochwertige Einbauküche mit Geräten der Marke Miele, die viel Raum für kulinarische Aktivitäten bietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine praktische Speisekammer mit Stromanschlüssen und reichlich Stauraum.

Ein separater Hauswirtschaftsraum mit maßgefertigten Einbauschränken bietet zusätzlichen Komfort und Organisation. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Werkstatt sowie zum überdachten Fahrradabstellplatz. Von hier aus gelangen Sie direkt zum Carport und über eine rückseitige Tür bequem in den Garten.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zum eleganten Masterbad. Dieses wurde 2013 vollständig saniert und bietet eine großzügige Dusche, einen großen Doppelwaschtisch sowie einen modernen Handtuchtrockner – hier wurde an jedes Detail gedacht. Darüber hinaus stehen zwei weitere großzügig geschnittene Zimmer sowie ein flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro, Kinder- oder Ankleidezimmer anbietet. Ergänzt wird die Etage durch ein praktisches Duschbad, das zusätzlichen Komfort bietet.

Von zwei Zimmern im Obergeschoss gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon. Dieser bietet einen herrlichen Blick in den Garten mit seinem wunderschönen alten Baumbestand und lädt gleichermaßen zum Entspannen wie auch zum Arbeiten im Homeoffice ein. Vielseitigkeit und Ruhe vereinen sich hier auf ideale Weise. Praktisch ist zudem das separate Duschbad auf dieser Etage, das sich auch hervorragend für Gäste oder für Kinder eignet.



Alle technischen Einrichtungen, inklusive Heizungsanlage, wurden regelmäßig gewartet und befinden sich auf aktuellem Stand. Eine moderne Zentralheizung sorgt in allen Wohnräumen für ein angenehmes Klima.

Das Außenareal dieser Villa ist besonders hervorzuheben: Der liebevoll gestaltete Garten ist eine wahre Ruheoase. Mit viel Pflege und gärtnerischer Sorgfalt wurde ein Rückzugsort geschaffen, der gleichermaßen Erholung wie auch Platz für Spiel und Freizeit bietet. Die sonnige Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien. Drei Außenstellplätze sowie zwei weitere Stellplätze im Carport direkt am Haus vervollständigen das attraktive Gesamtangebot.

Diese Villa ist ideal für Familien oder Ehepaare, die ein sehr gepflegtes Zuhause mit wenig Instandhaltungsaufwand suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Anwesen begeistern.

CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## Détails des commodités

### Innenbereich

- Großzügiger Eingangsbereich mit Galerie und hohen Decken
- Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten
- Keramikfliesen und Echtholzparkett (Eiche)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Eingelassene Deckenstrahler
- Kamin
- Außenrollos im Obergeschoss

### Sanitär

- Hauptbad mit großer Dusche, Handtuchheizkörper und Doppelwaschtisch
- Duschbad im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss

### Hauswirtschaft & Technik

- Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport und Garten
- Glasfaseranschluss
- Alarmanlage

### Außenbereich

- Balkon
- Zwei Terrassen
- Brunnenanlage mit integriertem Filtersystem
- Programmierbare Rasenbewässerung mit 8 einzeln steuerbaren Strängen
- Mähroboter mit fest verlegtem Begrenzungskabel
- Elektrisches Eingangstor zum Vorhof
- Carport für zwei Pkw
- Gerätehaus



**CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum**

## Tout sur l'emplacement

Die äußerst gepflegte Villa befindet sich im idyllischen Ortsteil St. Dionys, einem Teil der Gemeinde Barum im Landkreis Lüneburg. Die Lage zeichnet sich durch Ruhe, Privatsphäre und ein gediegenes Umfeld aus.

Das Anwesen liegt zentral im Ort, ist jedoch durch den alten, gewachsenen Baumbestand harmonisch eingebettet und angenehm abgeschirmt. Die Nachbarbebauung wirkt unaufdringlich und fügt sich stimmig in das gepflegte, gehobene Wohnumfeld ein.

St. Dionys mit rund 500 Einwohnern blickt auf eine lange Geschichte zurück: Namensgeber ist die traditionsreiche St.-Dionysius-Kirche, deren Ursprung bis auf Karl den Großen im Jahr 795 zurückgeführt wird. Die neugotische Backsteinkirche von 1860 prägt noch heute das Dorfbild und bildet zugleich ein kulturelles Zentrum mit Chören und Veranstaltungen.

Neben dem aktiven Dorfleben bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der nahe gelegene Barumer See lädt zu erholsamen Badetagen ein, und der landschaftlich besonders reizvolle 18-Loch-Golfplatz St. Dionys sorgt – zusammen mit dem Platz in Adendorf – für erstklassige Bedingungen direkt vor der Haustür.

Auch die Anbindung ist hervorragend: Mit dem Zug erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in etwa 30 Minuten, per Auto über die A39 in rund 45 Minuten. Lüneburg und Winsen/Luhe liegen jeweils nur rund 20 Minuten entfernt.

So verbindet die Villa in St. Dionys exklusives Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Stadt und Metropolregion – ein Ort, an dem Ruhe, Natur und gehobenes Lebensgefühl perfekt zusammenfinden.

**CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 104.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 25105025 - 21357 Barum OT St. Dionys – Barum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)