

# Exposé

## Wohnung in Bad Bevesen

**OHNE PROVISION Top 4 Zi. Wohnung energiearm wie Bungalow 133m<sup>2</sup> im Traumort**



Objekt-Nr. **OM-250678**

### Wohnung

Verkauf: **277.000 €**

29549 Bad Bevesen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die in 2019 komplett sanierte & renovierte Eigentumswohnung erfüllt all Ihre Wünsche!

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Rande des Kurparks & dennoch zentral,- ca. 5 Gehminuten bis zu den ersten Einkaufsmöglichkeiten, bzw. ca. 10 Gehminuten bis zum Kern des Ortes.

Die gepflegte Wohnung auf der ersten Etage mit ca. 133m<sup>2</sup> ist sehr gut auf 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder und Flur aufgeteilt. Dazu gehören ebenso 2 Kellerräume, großer Balkon + 2 Stellplätze.

Das Highlight ist ein Kellerraum mit Tageslicht, integriertem Einbauschränk & angrenzendem Duschbad. Ein perfekter Hobby/Fitness-Raum oder Gästezimmer.

Der großzügige Süd-Balkon mit ca. 19m<sup>2</sup> Fläche kann mit einer großen elektrischen Markise beschattet werden & lädt als Rückzugsort mit Blick in den üppigen Gemeinschaftsgarten zum Entspannen ein.

Die 2 bequemen Stellplätze liegen beieinander & befinden sich direkt am Haus.

Die Wohnung ist 2019 mit hochwertigen Materialien komplett saniert & renoviert worden.

Dank der Ruhe und 100 MBit Internet ist hervorragend entspanntes Arbeiten im Homeoffice möglich, Glasfaser wird gerade gelegt.

Da sie keinerlei Verpflichtungen haben (z.B Treppenhausreinigung , Gartenpflege, oder Schnee räumen) ist die Wohnung sehr gut für gesundheitlich beeinträchtigte Menschen oder viel beschäftigte Eltern geeignet.

## Ausstattung

\*komplett neue Ausstattung aus dem Jahr 2019\*

- Bäder in der Wohnung
- Einbauküche
- Fenster in der gesamten Wohnung + Keller & Kellerbad
- Wohnungstür mit optimalem Lärmschutz
- Zimmertüren, sowie die Türgarnituren
- hochwertiges Laminat mit bester Trittschalldämmung
- Design-Vinylaminat in Bädern & Küche
- Wandfliesen
- Design-Heizkörper im Bad + Küche
- Rauhfasertapete in Wohnzimmer + Büro
- Elektrik in der Küche & Bädern
- Wasserleitungen in Bädern
- zentraler Internetanschluss im Flur für optimalen WLAN Empfang
- PVC Boden im Kleinkeller
- Wandanstrich in den Kellerräumen
- Armaturen/Wasserventile auch im Kellerbad
- Laminat mit Trittschalldämmung im Hobbykeller wie in der Wohnung

Diverse Möbel, Accessoires uä können eventuell übernommen werden.

**Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der nachweisbare Heizungsverbrauch für unsere Wohnung liegt bei ca. 50 kWh/m<sup>2</sup>, das entspricht der Energieklasse A (!), aber die Energieklasse im Verbrauchsausweis wird über alle 21 Wohnungen berechnet.

Die gesamten Wohngeldkosten liegen bei nur 513€ monatlich; inklusive Heizkosten, Instandhaltung sowie komplette Haus/Garten/Müll-Dienste, Versicherungen, Kabelgebühren usw.

Die hohe Instandhaltungsrücklage wird mit dem Kauf übernommen!

Gemeinschaftsgarten

Gemeinschafts-Fahrradschuppen

Außen-Fahrradständer

Trocken-Dachboden

Alle Angaben wurden sorgfältig erstellt, dennoch erfolgen sie ohne Gewähr.

Das Objekt wird im November von Privat verkauft, sonst durch einen Makler.

## Lage

Die Kleinstadt Bad Bevensen liegt mittig zwischen Lüneburg und Uelzen, bietet somit beste Nord-Süd (Hannover - Hamburg) Fahrverbindung.

Achtung Pendler: Bahn/HVV-Anbindung! (wenige Min. Fußweg zum Bahnhof):

Uelzen in ca. 8 Min, Lüneburg 15 Min, Hamburg City oder Hannover 50 Min erreichbar.

Natürlich sind auch Busverbindungen vorhanden & die B4 ist ca. 6 Autominuten entfernt.

Bad Bevensen ist ein idyllischer, fahrradfreundlicher Ort zum Spaziergehen durch den Kurpark, die Fußgängerzone, Wanderwege im Wald entlang am Fluss oder Elbeseitenkanal. Lassen Sie ihre Kinder oder den Hund einfach laufen und die tolle Natur erkunden.

Die kleine Stadt mit ca. 10 Tsd-Einwohner ist weit über die Landkreisgrenzen bekannt.

Der wunderschöne Kurpark & das Jod-Thermal-Heilbad mit Sauna sind in ca. 3 Gehminuten erreichbar!

Fachärzte & Gemeinschaftsarztpraxen, verschiedene Fachkliniken, Reha/Sportzentren, Therapeuten, Schwimmbad, Vereine, Kitas, sämtliche Schulzweige stehen zu Verfügung.

Bester Ort für Pendler, Sportler, Familien & Senioren.

Vielseitige Einkaufsangebote in Kleinläden. Boutique, Lidl, Penny, Aldi, Edeka, Baumärkte, Apotheken, Tankstellen, Banken, Senioren-Einrichtungen usw. -alles in 5-15 Gehminuten entfernt.

Die Ilmenau fließt durch den Ortskern und lädt zu gemütlichen Kanutouren ein.

Ein 18-Loch Golfplatz wird in ca. 3 km Entfernung angeboten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	156,52 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

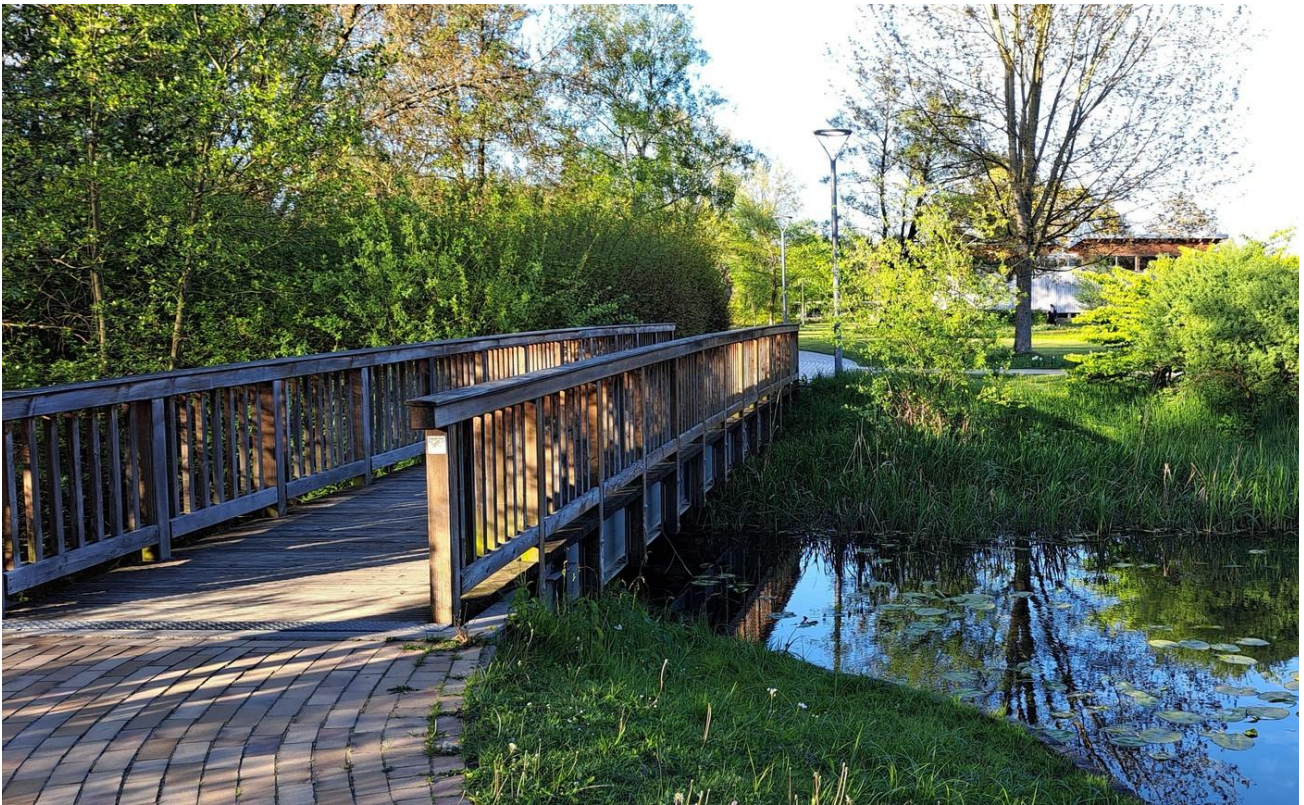


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ilmenau



Marktplatz

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bürozimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essraum

Wohnzimmer



Büroraum mit Balkonzugang

Bürozimmer

# Exposé - Galerie



Küche

Küche



Büroraum

Bürozimmer



# Exposé - Galerie



B-Bad



Duschbad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

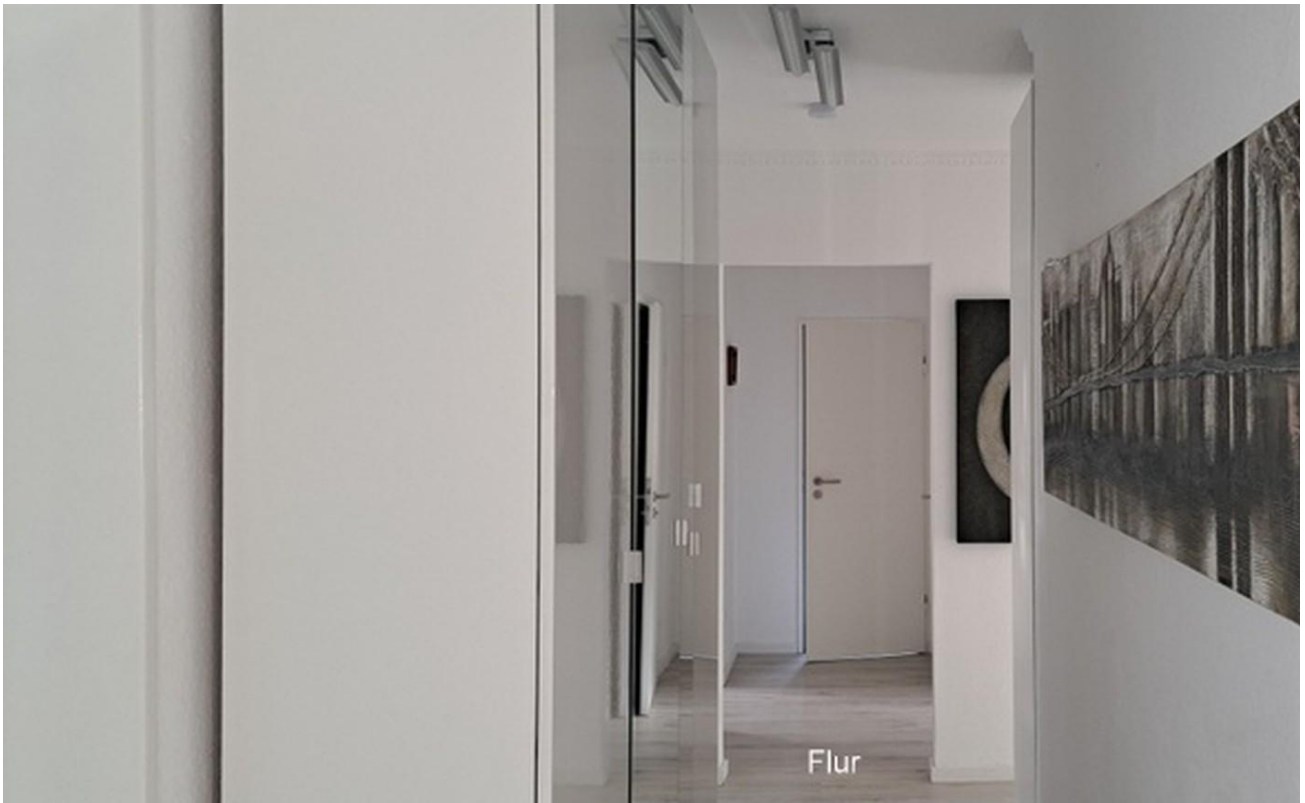
Kinderzimmer



Flur

Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Stellplätze

# Exposé - Galerie



Hobbykeller

Hobbykeller



Keller

Keller



D-Bad im Keller

Kellerbad

# Exposé - Galerie



Einbauküche

Küche



Küchenblock

Küche



Wohnzimmer mit Essraum

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



B-Bad



Kinderzimmer

Kinderzimmer



B-Bad

B-bad

# Exposé - Galerie



B-Bad

B-Bad



B-Bad

B-Bad



# Exposé - Galerie



D-Bad

D-Bad



D-Bad

D-Bad



# Exposé - Galerie



D-Bad

D-Bad



Design-Heizkörper

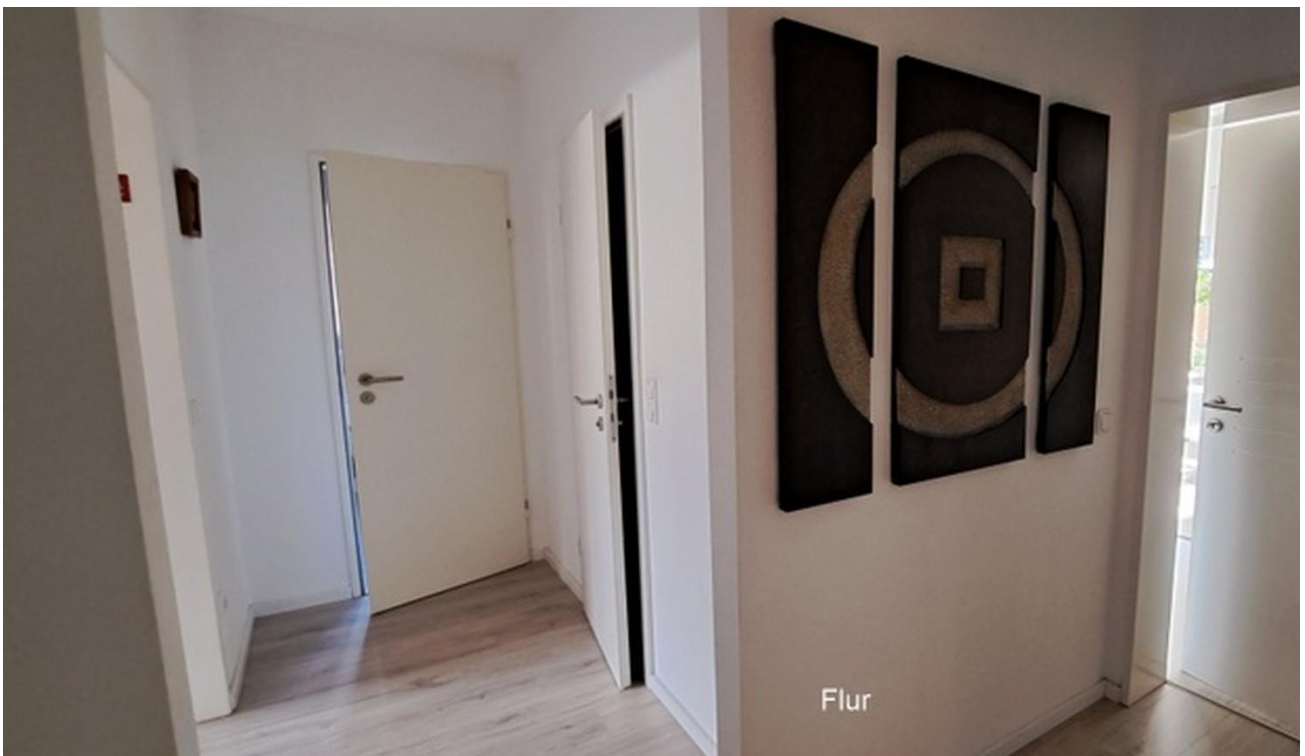
Design Heizkörper

# Exposé - Galerie



Flur

Flur



Flur

Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkonblick

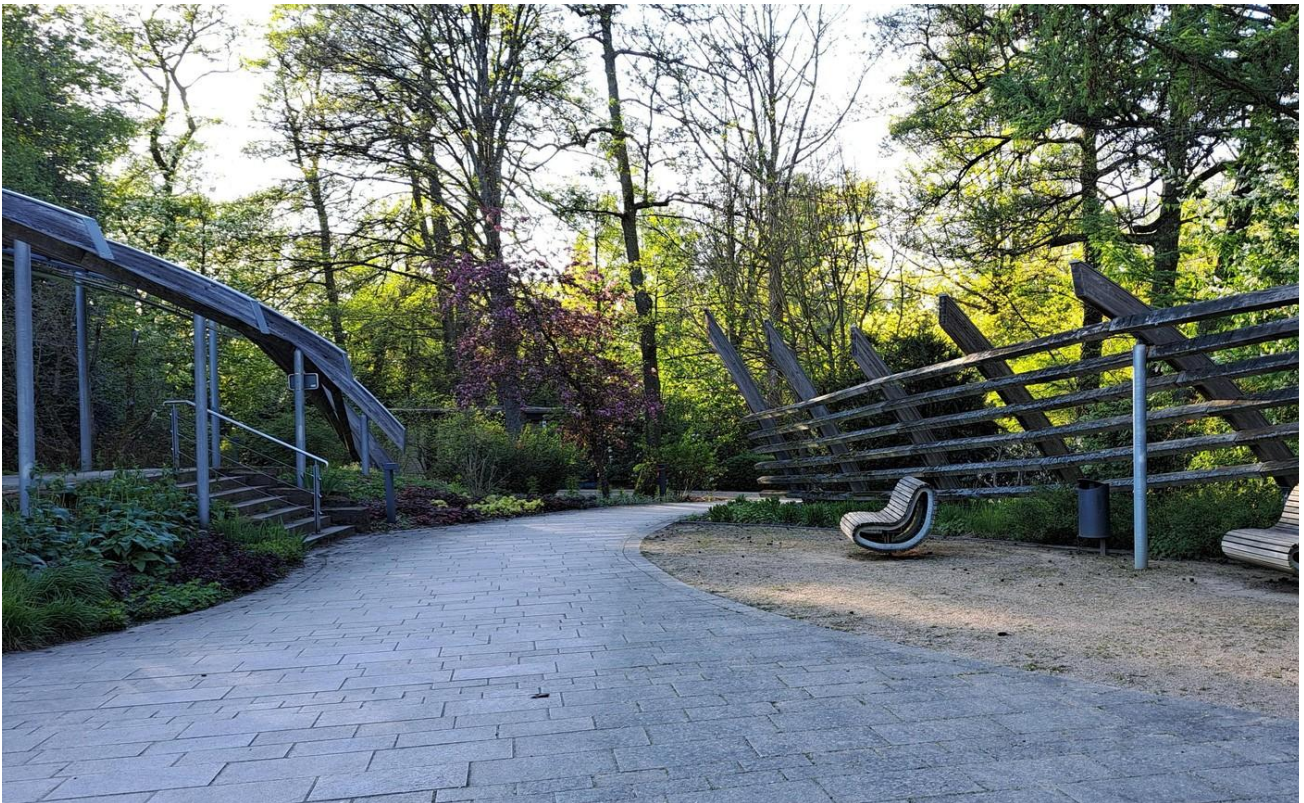


Balkon

# Exposé - Galerie

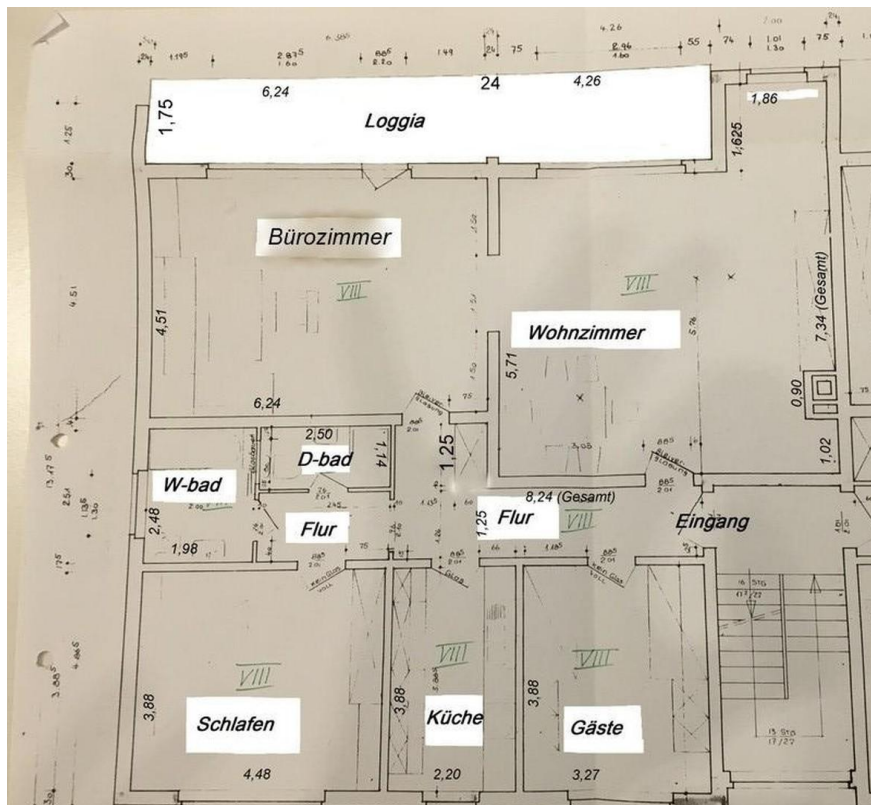


Kurpark



Kurpark

# Exposé - Grundrisse



Grundriss