

# Exposé

## Bungalow in Radbruch

### Bungalow mit Doppelcarport



Objekt-Nr. OM-312018

**Bungalow**

Verkauf: **429.000 €**

21449 Radbruch  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	508,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	6,28 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In massiver Bauweise entstand im Jahr 2018 mit einem hochwertigen ausbaufähigen Satteldach, dieser schöne Bungalow.

Die Fassade besteht aus einem pflegeleichten und hochwertigen Verblend Mauerwerk. Die Aussenanlage und der Bau des sehr hochwertigen Doppel-Carport mit der Möglichkeit geschützt vor Sonne oder Regen im Garten zu verweilen wurde als solide Vollholzkonstruktion fertig gestellt.

Im Innenbereich wurden von Hand gefertigte Vollholztüren eingenaht.

Die hochwertige Nobilia Einbauküche stammt aus dem Jahr 2020. Steckdosen der Marke Busch-Jaeger wurden im gesamten Haus verbaut.

Der Carport hat Stromanschlüsse und helles Licht. Im Garten wurden Stromleitungen zur weiteren Verwendung verlegt.

Im Hausanschlussraum befindet sich eine Toilette mit Waschbecken und Strom für das E-Auto. Waschmaschine und Trockner finden in diesem Raum ausreichend Platz.

Die Fenster entsprechen dem höchsten Anspruch an den Einbruchschutz durch umlaufende Pilzkopfverriegelung. Die Haustür erfüllt die gleichen Anforderungen.

## Ausstattung

Dieses sehr schön geschnittene Haus hat eine Deckenhöhe von 2,85 m und einen Kaminanschluss.

Um dem Käufer möglichst viel Gestaltungsfreiraum zu lassen wurde die obere Ausbaureserve von gut 30 qm schon während der Bauphase berücksichtigt.

Das 508 qm große Erbpacht Grundstück (175,00 €/ Monat) zu zahlen an die Landeskirche, liegt in einem sehr gepflegten Neubaugebiet, Hofkoppeln II in Radbruch.

Bei der Anlage des Gartens im Jahr 2019 wurden ausreichend Kabel für Lampen und Strom für den individuellen Bedarf verbaut.

Glasfaser-Anschluss liegt im Haus. Eine Satelitenschüssel am Gebäude bietet den Anschluß an mehrere Fernsehgeräte.

Abschließend kann ich als Eigentümer das Haus für Familien mit hohem technischen Anspruch, mit Kindern genauso empfehlen, wie Ehepaaren, mittleren Alters. Das Haus wurde altersgerecht gebaut.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Sprechen Sie uns gern an. Für einen ersten Besichtigungstermin kommen nur Interessenten in Frage, die uns Ihre Anschrift und Telefonnummer per E-Mail zukommen lassen.

Vor Kaufabschluss erwarten wir von Ihnen eine positive Finanzierungszusage Ihrer Bank.

## Lage

Radbruch ist ein Ortsteil der niedersächsischen Samtgemeinde Bardowick im Landkreis Lüneburg.

Die Einwohnerzahl beträgt aktuell ca. 2300 Personen.

Der Ort liegt ca. 13 km nordwestlich von Lüneburg und ist mit dem PKW in 20 Minuten erreichbar.

Radbruch liegt an der Bahnstrecke Hamburg – Hannover und wird in einem festen Zyklus vom Metronom in Richtung Lüneburg / Uelzen bzw. Hamburg/Hannover angefahren. Ersatzweise können Sie von einer guten Busverbindung profitieren.

Mit dem PKW erreicht man Hamburg über die Anschlussstelle Winsen West. Anschlussstelle Maschen ist schnell erreicht.

Für die Freizeitgestaltung bietet Radbruch einen Sportverein, der in besonderer Weise erwähnt werden darf, da zurzeit zwischen dem Wohngebiet Hofkoppeln II und der Bahn eine große Sportanlage entsteht, die keine Wünsche offenlassen wird. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen.

Die Feuerwehr als traditionellen Ort der Begegnung, finden Sie am Orteingang. Ein sehr gut bestückter Hofladen etwas außerhalb vom Ort, ein kuriose Restaurant mitten im Ortskern, dass seines Gleichen sucht.

Eine gepflegte Hundeschule, das Gemeindezentrum, als Ort der Begegnung für Ältere, aber auch um an einem Yoga Event teilnehmen zu können.

Eine sehr ansprechende Grundschule mit jährlich wiederkehrenden Veranstaltungen für den ganzen Ort. Ein Friedhof mit hübscher Kapelle und eine Reitschule sind im Ort ebenfalls vorhanden.

Das jährliche, weit über die Grenzen hinaus, beliebte Country-Fest, einen Bogenschieß Club und es gibt eine Filiale von der Post. Sie finden in Radbruch einen gut sortierten Gärtner und ein kleiner Kaufmannsladen ist am Entstehen. Zu guter Letzt finden Sie in Radbruch sogar eine Massagepraxis.

Der im nahen Luhdorf gelegene Golfclub Green Eagle lockt alljährlich mit sportlichen Veranstaltungen. Direkt vor der Haustür liegen gut zu befahrende Radstrecken quer durch die Elbmarsch.

Herausragend ist die Versorgung für die Kinder und berufstätigen Eltern. Ob Tagesmutter, oder privat organisierte Kita, oder der Gemeinde Kindergarten, alles funktioniert zuverlässig und runden das umfangreiche Angebot in diesem ländlich strukturierten Ort ab.

Es gibt also viele Gründe sich für diesen Ort zu entscheiden.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,36 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick von der Straße

# Exposé - Galerie



Blick von der Straße



Blick von der Straße

# Exposé - Grundrisse



