

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Barum

**NEUWERTIG ++ Luxus Landhaus 5 Zi.-DHH mit EBK + SAUNA + KAMIN in Barum**



Objekt-Nr. **OM-314191**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alex Schmidtgal

Vor dem Allerbruch 17a  
21357 Barum  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	544,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Landhaus Immobilie handelt es sich um eine zweistöckige Doppelhaushälfte. Das Haus besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung und kann zum 01.12.2024 bezogen werden. Wie für modern ausgestattete Objekte üblich, gehören zu den 5 einladenden Zimmern auch zwei Badezimmer inkl. Sauna und 2 x Waschbecken sowie eine Badewanne im OG. Ihnen steht außerdem eine Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten & ein Holz-Kamin zur Verfügung. Das Haus wurde 2023 erbaut und wird per Luftwärme & Fußbodenheizung beheizt. Der Garten ist eingezäunt und bietet einen traumhaften Feldblick direkt von der Süd/West Terrasse. Hier kann man das Leben perfekt genießen. Zusätzlich gehört ein großzügiger Doppelcarport mit einem praktischen Geräteschuppen sowie eine Wallbox dazu. Bei dieser 155qm DHH bleiben keine Wünsche offen.

## Ausstattung

- ruhige Lage mit Feldblick mitten im Grünen Neubaugebiet
- Einbauküche mit Elektrogeräte
- elektr. Rolläden
- KfW 55 Haus mit Luftwärmepumpe und 300L WW - Speicher
- Gästezimmer oder Büro im EG
- Sauna, Badewanne & Kamin
- Hochwertiger Vinylboden
- praktischer & grosser Dachboden
- Hauswirtschaftsraum & Lagerraum im EG
- Doppelcarport mit Geräteschuppen & Wallbox

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Immobilie ist ideal für Familien geeignet oder jemanden der sich verkleinern möchte und eine nachhaltige Energie effiziente Immobilie mit Wellnessfaktor in Zukunft anmieten möchte. Mietdauer liegt bei mindestens 2 Jahre. Bitte reichen Sie eine vollständige Selbstauskunft ein.

## Lage

Die Immobilie liegt in Barum. Weiter entfernt gibt es zudem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Lüneburger Umkreis.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Zufahrt

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Eingang



Flur

# Exposé - Galerie



Treppe



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste Bad



Sauna im EG



Wohn und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Kamin

# Exposé - Galerie



Vollbad im OG



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Dusche im OG