

Exposé

Doppelhaushälfte in Bechtsbüttel

Traumhafte Doppelhaushälfte mit Tollen Ausstattung und Kamin sofort bezugsfertig!



Objekt-Nr. **OM-324844**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.600 € + NK**

38527 Bechtsbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	90,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Mietsicherheit	7.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Doppelhaushälfte (DHH) BJ 1995 vereint modernes Design, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept auf 180 m² Wohnfläche plus Mehrzweckräumen im Keller 90 m² mit Heizung. Mit einem großzügigen Garten, einem voll ausgestatteten Wohnkeller und einer luxuriösen Küche bietet dieses Zuhause alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen. Die Kombination aus Stil, Funktionalität und Energieeffizienz macht diese Immobilie zu einem seltenen Fund.

Bitte beachten Sie: Das Haus wird ohne Möbel, jedoch mit einer voll ausgestatteten Küche vermietet. Die Bilder dienen ausschließlich Dekorations- und Vorstellungszwecken.

OG 3 Schlafzimmer + Begehbarer Garderoben + 2 Badezimmer + Überdachter Terrasse + French balkon + Komplette Dachgeschoss für Nutzfläche.

EG Wohnzimmer + Esszimmer + Küche + GästeWC + HWR + Überdachte Terrasse

Keller Wasch und Bügelraum, Partyraum, Homeoffice/Zimmer Raum,+ Damalige Sauna Raum (sauna Ausgebaut), HWR Untertreppe , Heizungsraum + Nutzfläche

•Großer moderner Eckkamin (Marke Hase 8 kW)

Mit Doppelverglasung in zwei Richtungen sorgt er für eine behagliche Atmosphäre und unterstützt die Zentralheizung .

•Fußbodenheizung: In allen Räumen für maximalen Komfort.

•Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

•Bodentiefe Fenster mit mehrfacher Verglasung: Lichtdurchflutete Räume und hervorragende Energieeffizienz.

•Fliegengitter an allen Fenstern und Türen: Für ungestörten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

•Fiberglasanschluss: Highspeed-Internet bis zu 1000 Mbit/s garantiert – ideal für Homeoffice oder Streaming.

•Großzügiges Wohnzimmer und Esszimmer mit dimmbarer Decken-Beleuchtung und Kamin.

•Offene Küche mit 5 meter lang Bar-Tresen, ausgestattet mit modernsten Geräten: automatischer Dampfgarer (NEFF), Küppersbusch Herd, Bosch XL-Spülmaschine, programmierbarer Hightech-Backofen mit großem Display und Rezeptvorschlägen sowie ein XL-Spüllbecken.

Diese Doppelhaushälfte bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch eine perfekte Kombination aus Luxus und Effizienz. Ob gemütliche Abende am Kamin, Kochen in der High-End-Küche oder Entspannung im Wellness-Badezimmer – dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

•Esszimmer mit direktem Zugang zum Garten, der teilweise überdacht ist – perfekt für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

• Gäste-WC im EG

•Obergeschoss (OG):

•Großes Elternschlafzimmer mit Korkboden, TV-Anschluss , Begehbarer Garderobenraum und einem integrierten Badezimmer: XL-Badewanne, Studiofenster, dunkle Fliesen, Glaswaschbecken und Eckdusche.

•Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche) und Balkonzugang – ideal für Privatsphäre und Komfort.

•Zusätzliches Gästezimmer im OG mit Zugang zu einem überdachten Balkon.

•Keller:

- Vollwertiger Mehrzweckraum im Keller mit Heizung und italienischen Boden Fliesen.
- Großzügiger Partyraum für Feiern oder Freizeitaktivitäten Spor/Wellness/Gym/Ruhe Raum/Musikraum/Hobyraum etc.

Für Genießer bietet sich die Einrichtung eines stilvollen Weinkellers oder eines Heimkinos an.

- Separater Bügelraum und Waschküche mit eigenem Außenzugang – praktisch für Wäsche oder Gartenzubehör.
- Sehr großer Homeoffice-Raum mit neuem Teppich – perfekt für produktives Arbeiten von zu Hause.

Außenbereich:

Der großzügige 400 m² Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein gepflegter Rasenbereich, Blumenbeete sowie ein terrassenförmig angelegter Baumabschnitt schaffen eine harmonische Atmosphäre. Der Garten benötigt aktuell etwas Pflege, um wieder in voller Pracht zu erstrahlen – eine wunderbare Gelegenheit, ihn nach Ihren Vorstellungen zu gestalten!

Ausstattung

Der massive Doppelcarport überzeugt durch seine hochwertige Bauweise und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein

- Besonders praktisch: Der Doppelcarport ca 50qm verfügt über einen direkten Zugang zur Küche, sodass Einkäufe bequem und trocken ins Haus gebracht werden können.

Der großzügige Carport bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch ausreichend Raum für Fahrräder oder Gartengeräte

- Ein zweistöckiges Gartenhaus (ca. 10+20 m²) – ideal als Hobbyraum oder Lagerfläche.
- Einen Holzständer für Kaminholz.

Energieeffizienz:

Das Haus wurde in hochwertiger Klinkerbauweise mit einer 20 cm starken Isolierung sowie Kalksandstein-Sandwichbau errichtet – optimal für Energieeinsparungen. Die moderne Öl-Heizung (4000 L Tankvolumen) wird durch intelligente E-Pumpen im Sparmodus unterstützt, die sich automatisch anpassen. Der leistungsstarke Kamin (8 kW) unterstützt die Zentralheizung zusätzlich, wodurch das Haus äußerst sparsam in der Heizperiode ist. Energieausweis 90.5 kWh/(m²a)

Satelliten Antenne

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Privat ohne Makler Diese Immobilie ist nicht für Wohngemeinschaften geeignet. Haustiere sind herzlich willkommen. Zur Anmietung werden ein Einkommensnachweis sowie eine aktuelle SCHUFA-Auskunft benötigt.

Kaltmiete alle Nebenkosten inklusive (ausser Strom, Heizung, Wasser)

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend, hervorragender Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Besonderheiten:

Hier wohnen Sie in einer Oase der Ruhe, ohne auf Komfort und Infrastruktur verzichten zu müssen. Die freundliche Nachbarschaft und das gepflegte Umfeld machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort.

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

- Kanal: Der nahegelegene Kanal bietet eine ruhige Umgebung für entspannte Spaziergänge entlang des Wassers. Genießen Sie die frische Luft, beobachten Sie die vorbeiziehenden Boote oder machen Sie eine Fahrradtour entlang der gepflegten Uferwege.

- Wald: Der angrenzende Wald ist perfekt für Wanderungen, Nordic Walking oder einfach nur, um dem Alltag zu entfliehen. Die dichten Baumkronen sorgen im Sommer für angenehmen Schatten und laden zu jeder Jahreszeit zu Entdeckungen ein.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

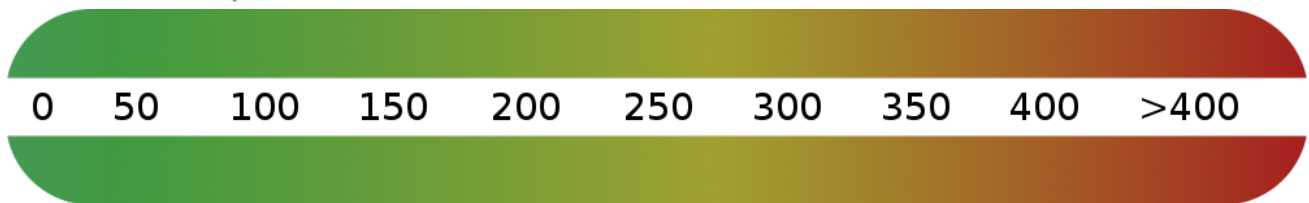
Die perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl Naherholungsgebiete als auch alle wichtigen städtischen Einrichtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	90,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



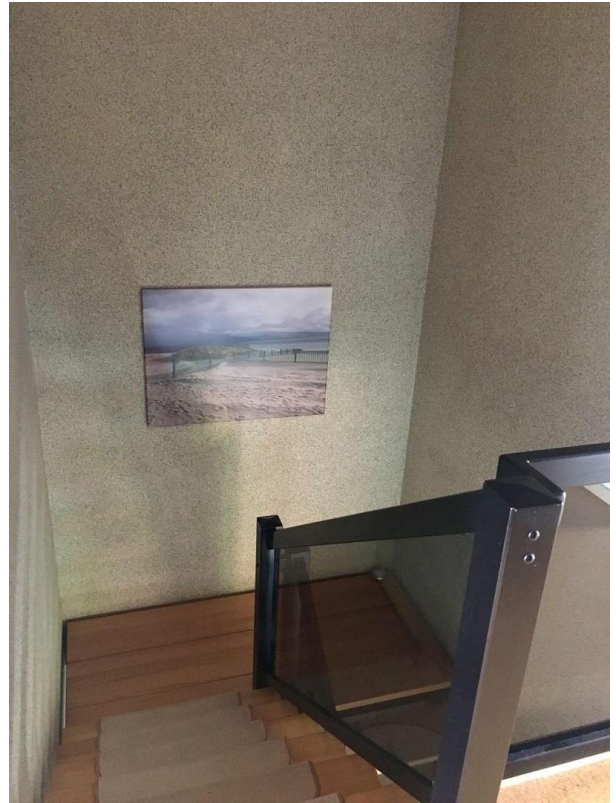
Exposé - Galerie



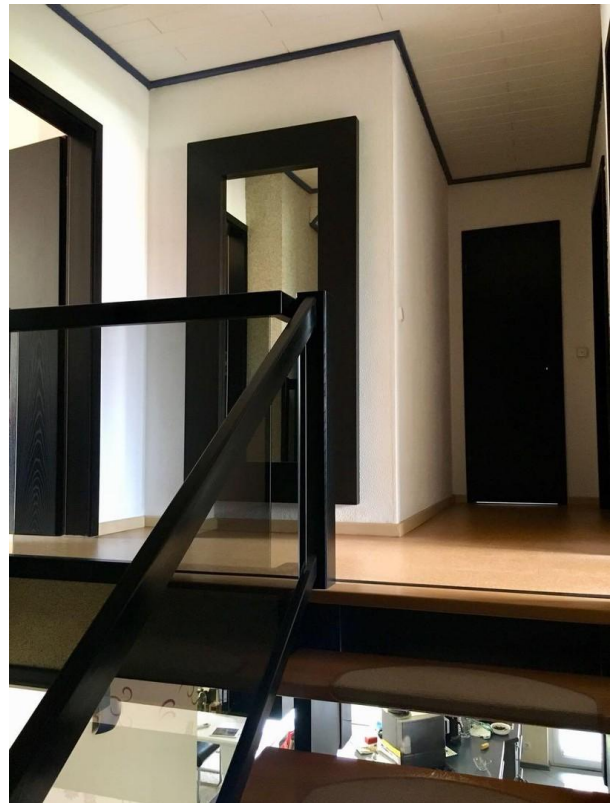
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

