

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Asendorf Terrassenwohnung mit kleinem Garten



Objekt-Nr. **OM-327167**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Katja Nabo

21271 Asendorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	99,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	1,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	204 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	116 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Neubaugebiet in der idyllischen Gemeinde Asendorf:

Diese erstklassige, gepflegte Terrassenwohnung zur Miete besticht durch modernen Komfort und großzügige Gestaltung. Das im Jahr 2022 erbaute Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt vier großzügige Zimmer, welche ausreichend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen mit einem hohen Anspruch an ihr Wohnumfeld schenken.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der nahtlos in die weitläufige Terrasse übergeht und für ein einzigartiges Wohngefühl sorgt. Drei komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie oder Gäste. Ein modernes barrierearmes Badezimmer rundet das harmonische Raumkonzept ab und bietet höchsten Komfort.

Die Einbauküche von Musterring mit hochwertigen Elektrogeräten lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Für weiteren Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt.

Genießen Sie sonnige Stunden auf der eigenen Terrasse mit kleinem Garten (SNR) und erleben Sie, wie der Außenbereich zu einer natürlichen Erweiterung Ihres Wohnraums wird. Ein Biohort erweitert Ihre Möglichkeiten zum Gärtnern und Entspannen im Freien.

Selbstverständlich ist für eine schnelle Internetanbindung gesorgt: Die Glasfaserleitung ermöglicht problemloses Arbeiten oder Streaming.

Ein Stellplatz gehört zur Wohnung.

Diese attraktive Wohnung ist ab dem 01.03.2025 verfügbar und verspricht höchste Wohnqualität in einer ruhigen Umgebung. Sichern Sie sich jetzt diese besondere Gelegenheit in Asendorf und erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen.

## Ausstattung

- Duschbad barrierearm, Waschmaschinenanschluss
- Elektrische Außenrollläden
- Bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafzimmer (teilweise)
- Moderne Zentralheizung sowie effiziente Fußbodenheizung und Gasheizung
- Solaranlage
- Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Umweltfreundliche Gasbefeuerng
- Praktische Einbauküche der Marke Musterring mit hochwertigen Geräten: E-Herd und Kühl-Gefrierschrank von AEG, Geschirrspüler von AEG
- 1 geräumiger Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- 1 Stellplatz
- Ein Biohort an der Terrasse
- Glasfaseranschluss
- Videogegensprechanlage

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Katja Nabo Immobilien

Angaben gemäß § 5 TMG

Katja Nabo

Immobilienmakler IHK

Osterheide 36

21271 Hanstedt

Kontakt

Telefon: 0172 – 678 36 46

E-Mail: [info@katja-nabo.immobilien](mailto:info@katja-nabo.immobilien)

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: 50/131/11559

Gewerbeanmeldung

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 18.01.2022 durch IHK Lüneburg Wolfsburg erteilt.

Bildrechte

Fotograf & Video Content Producer von:

-Alexander Schulz, Immobilien- / Landschaftsbilder

– Hauke Gilbert von Gilbert Studios, Inh. Hauke Gilbert e.K., teilw. Portratarbeiten von Katja Nabo

-Ralf Pülmanns, Immobilien-/Portraitbilder & Videoarbeiten

-Katja Nabo Immobilien

Aufsichtsbehörde

IHK Lüneburg Wolfsburg

Am Sande 1

21335 Lüneburg

<http://www.ihk-lueneburg.de>

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler/ -bewerter IHK

Zuständige Kammer: IHK Lüneburg Wolfsburg 2 / 4

Verliehen in: Deutschland

Es gelten folgende berufsrechtliche Regelungen: § 34 c GewO. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

einsehbar unter: <http://www.ihk-lueneburg.de>

## Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

Debeka Allgemeine Versicherung AG

Harsefelder Str. 16

21680 Stade

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Redaktionell verantwortlich

Katja Nabo

Osterheide 36

21271 Hanstedt

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung / Universalschlichtungsstelle

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Katja Nabo Immobilien ist Mitglied im IVD und nimmt an einem Schlichtungsverfahren beim Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Katja Nabo Immobilien grundsätzlich

Quelle:

e-recht24.de

## Lage

Die großzügige Terrassenwohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Asendorf, eingebettet in die reizvolle Landschaft Norddeutschlands. Trotz der ruhigen Wohnlage sind die Vorzüge der urbanen Infrastruktur in greifbarer Nähe. Asendorf liegt etwa 36 Kilometer vom pulsierenden Zentrum der nächstgelegenen Großstadt entfernt, was sowohl ein naturnahes Leben ermöglicht als auch den flexiblen Zugang zu städtischen Annehmlichkeiten gewährleistet.

Für Pendler steht die Anbindung an die Autobahn in nur 8 Kilometern zur Verfügung, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit verschiedener Metropolen sicherstellt. Familien profitieren von der Nähe wichtiger Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten ist lediglich 650 Meter entfernt, während die Grund- und Realschule in einer Entfernung von 5 Kilometern zu finden sind. Das nächstgelegene Gymnasium ist in 13,3 Kilometern erreichbar.

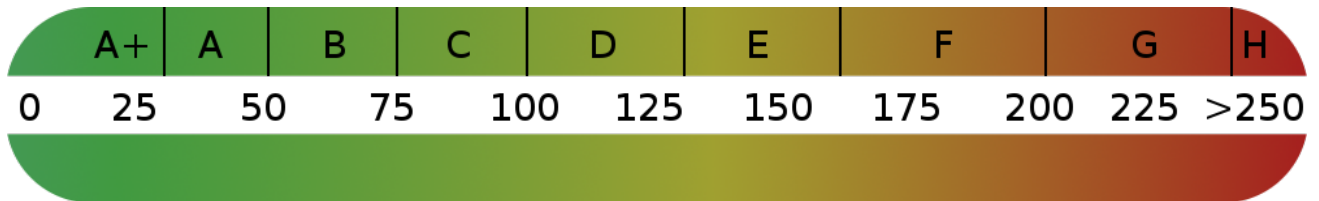
Diese Wohnlage vereint somit harmonisch das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und Beschaulichkeit des Landlebens mit der praktischen Nähe zu essenziellen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen. Ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die den Ausgleich zwischen Natur und städtischem Leben suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Duschbad



# Exposé - Galerie



Terrasse



Seitenansicht Terrasse

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss

