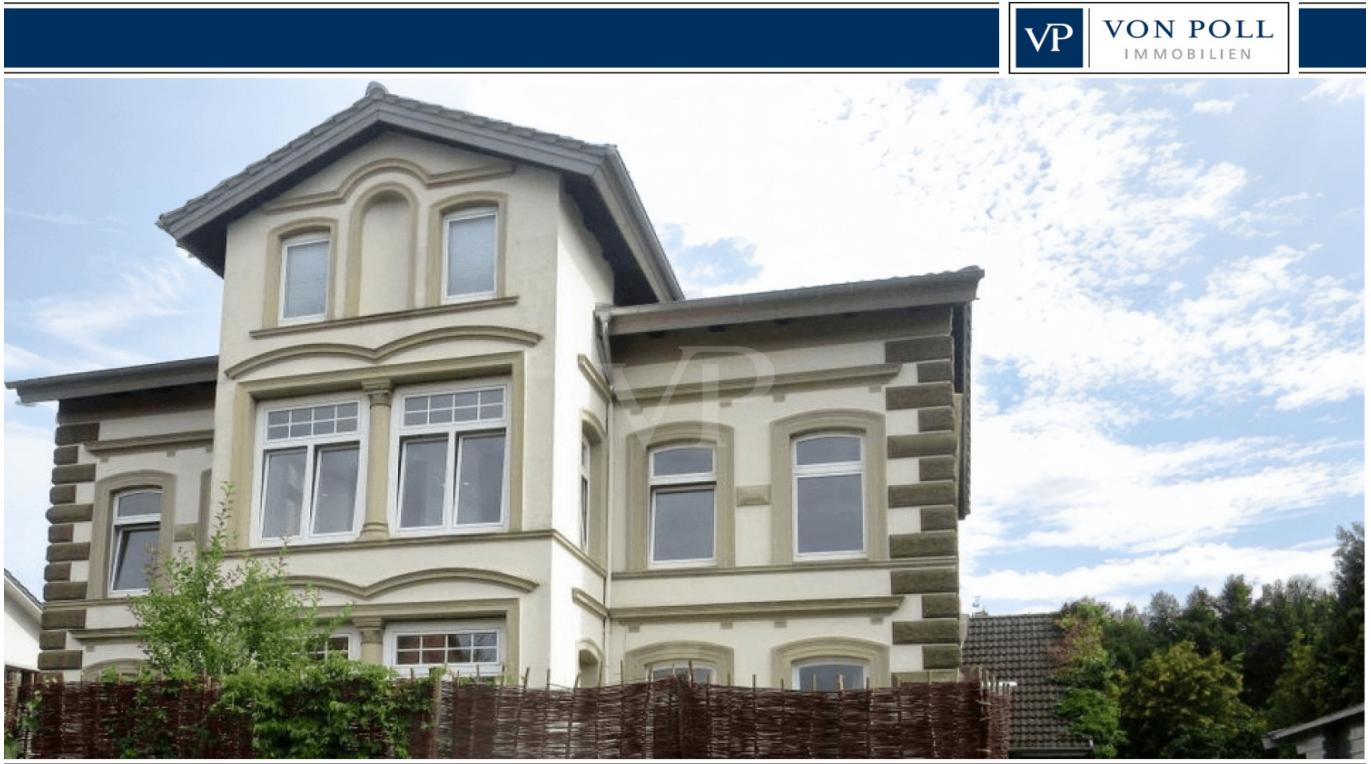


Bad Bodenteich

# Historisches Wohngefühl mit modernem Komfort im Herzen Bad Bodenteichs

*Objektnummer: 26238202*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26238202	Mietpreis	800 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Etage	1	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1894		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)		

Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	168.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2029	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1894

Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



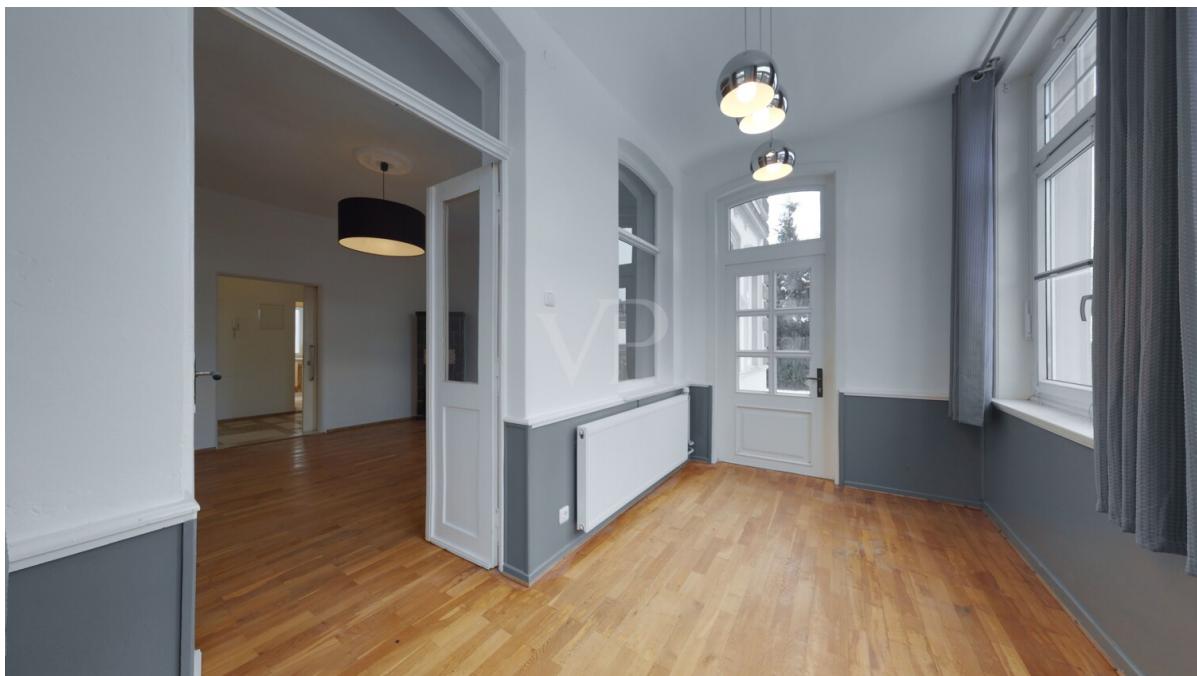
Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem besonderen Angebot im Herzen von Bad Bodenteich: Diese großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und eine gelungene Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern. Das historische Haus, in welchem sich die Wohnung befindet, wurde 1893 in massiver Bauweise errichtet und in den vergangenen Jahren unter besonderer Berücksichtigung baubiologischer Aspekte umfassend saniert. Während der Sanierungsarbeiten wurde großer Wert auf den Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz gelegt, sodass der klassische Charakter weiterhin spürbar ist, aber modernen Wohnansprüchen bestens entspricht.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, zwei mögliche Kinderzimmer, eine geräumige Küche, einen einladenden und beheizten Wintergarten, einen zentralen Flur sowie ein modernes Bad mit Wanne und ein separates Gäste-WC mit Dusche. Die geschickte Raumaufteilung bietet jedem Familienmitglied Rückzugsmöglichkeiten und fördert ein angenehmes Wohngefühl. Dabei sorgen die großzügigen Fensterflächen für eine gute Belichtung der Räumlichkeiten und tragen zu einer freundlichen Atmosphäre bei.

Für die Ausstattung wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, darunter Solnhofener Naturstein- und Marmorböden, die in mehreren Räumen verlegt sind und für eine hochwertige und beständige Optik sorgen. Für geselliges Beisammensein und gemeinsames Kochen bietet sich die Einbauküche idealerweise für die ganze Familie oder empfangsbereiten Besuch an. Das frisch renovierte Bad mit Wanne, das moderne Gäste-WC mit Dusche sowie die Erneuerungen an der Fassade, am Dach, den Fenstern und der Elektrik unterstreichen den hohen Standard dieses Objekts.

Ein weiteres Highlight ist der zum Grundstück und zur Wohnung gehörende, gepflegte Garten. Dieser bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen und lädt zugleich zum Verweilen im Freien ein. Zu den Nutzungsmöglichkeiten gehört auch ein Kellerraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum im Nebengebäude. Für diesen ist eine zusätzliche monatliche Miete von 20,00 Euro zu entrichten. Gemeinschaftlich mit den anderen beiden Parteien des Hauses steht Ihnen zudem ein Gartenhaus zur Verfügung.

Die zentrale Lage in Bad Bodenteich bietet alle Vorteile einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in wenigen Minuten.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den hochwertigen Details, der gelungenen Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort sowie den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Wohnung zu überzeugen. Diese bietet Ihnen und Ihrer Familie ein außergewöhnliches Zuhause, das sowohl Individualität als auch Wohnqualität garantiert.

Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Alles zum Standort

Bad Bodenteich besticht durch seine idyllische Lage im ländlichen Niedersachsen und verbindet eine ruhige, naturnahe Lebensqualität mit einer soliden Infrastruktur. Die Gemeinde verzeichnet seit Jahrzehnten ein stetiges Wachstum, das sich jüngst beschleunigt hat. Dabei unterstreicht die Präsenz der MEDICLIN-Klinik die regionale Gesundheitsversorgung und sorgt für ein sicheres Umfeld, das gerade für Familien von großer Bedeutung ist.

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Bad Bodenteich an einer kleinen Straße ohne viel Durchgangsverkehr. Zu Fuß erreichen Sie die Ortsmitte von Bad Bodenteich in nicht mal 5 Minuten, wie auch den Bahnhof, der eine optimale Anbindung nach Uelzen gewährleistet und somit auch eine gute Weiterfahrt nach Hamburg, Hannover oder Berlin. In unmittelbarer Nähe erreichen Sie das Waldgebiet der Bodenteicher Heide sowie den Elbeseitenkanal, die zu vielen kleinen und großen Wanderungen oder Spaziergängen einladen.

Vielfältige Sportmöglichkeiten sowie das örtliche Schwimmbad sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Der Flecken Bad Bodenteich bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheke, Banken, Bäcker, Kindergarten, Schulen, diversen Einkaufsmöglichkeiten und der genannten Seeparkklinik. Auch das Angebot an Gastronomie kann sich hier auch sehen lassen.

Diese Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht Bad Bodenteich zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und die kostbaren Momente des Familienlebens in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich**

## Weitere Informationen

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26238202 - 29389 Bad Bodenteich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430

E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)