

Barendorf

Traumhaus mit Wohlfühlfaktor - Neuwertig, modern und energieeffizient

Objektnummer: 24105028



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,6 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 660 m²



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner



Auf einen Blick

Objektnummer	24105028
Wohnfläche	ca. 148,6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

630.000 EUR
Einfamilienhaus
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2024
neuwertig
Massiv
ca. 41 m ²
Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche



Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.12.2035
Befeuerung	Gas

53.48 kWh/m²a
В
2020







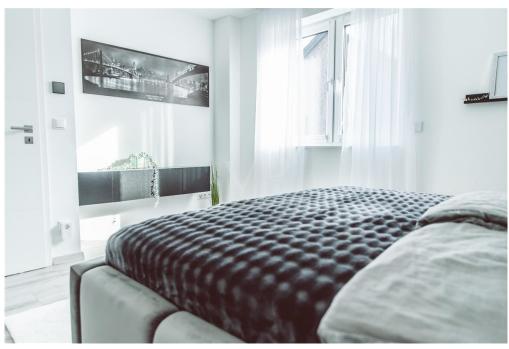




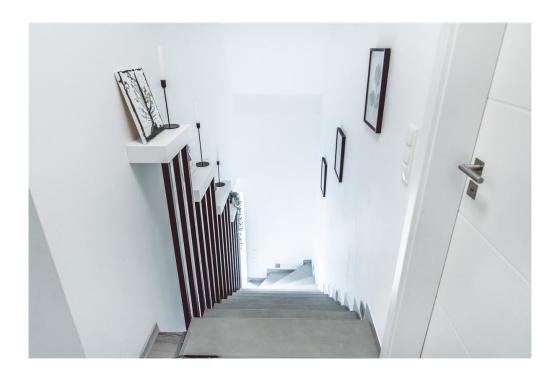




















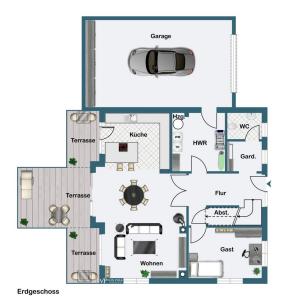








Grundrisse



Eltern

Kind 2

Flur

Ankleide

Kind 1

Bad

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 begeistert durch eine neuwertige Ausstattung, hochwertige Materialien und eine moderne Smart-Home-Technologie auf ca. 150 m² Wohnfläche. Die massive Bauweise und 3-fach-verglasten Fenster mit Außenrollläden sorgen für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz.

- Wohnkomfort: Fußbodenheizung im gesamten Haus, weiße Stiltüren und ein offenes Raumkonzept schaffen eine warme Atmosphäre.
- Moderne Technik und Sicherheit: Smart-Home Steuerung, Videokameraüberwachung und vollständige Netzwerkverkabelung bieten höchsten Komfort und Sicherheit.
- Luxuriöses Badezimmer: Ein großzügiges Vollbad mit freistehender Ovalbadewanne und Walk-In Regendusche lässt keine Wünsche offen.
- Komplett ausgestattete Einbauküche: Hochwertige, weiße Hochglanz-Einbauküche mit Kochinsel und Vollausstattung inkl. Kaffeevollautomat und Induktionskochfeld.
- Freiraum im Garten: Großzügige Terrasse mit Pavillonüberdachung, extra Sonnendeck, Mähroboter und Gartenhaus, Pool mit Schutzkuppel, komplett eingezäunt für maximale Privatsphäre.
- Praktisches Extra: Isolierte, beheizte Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus. Beleuchtete Hofeinfahrt mit eingelassenen Spots, Glasfaseranschluss, Kaminanschluss

Mit großzügigem Ankleidezimmer im Hauptschlafzimmer, geräumigen Kinderzimmern, einem Gäste- oder Arbeitszimmer sowie einem großen Hauswirtschaftsraum bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Hier treffen Design, Komfort und moderne Technik auf ein gepflegtes Wohnumfeld und Stadtnähe – ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer!

Sie möchten dieses Objekt gerne kennenlernen? Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin mit uns!



Ausstattung und Details

- Neuwertig und massiv gebautes Einfamilienhaus, Baujahr 2020
- Wohnfläche ca. 150 m², 5 Zimmer inkl. 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus für optimalen Wohnkomfort
- Smart-Home Steuerung, Videokameraüberwachung und Glasfaseranschluss für höchste Sicherheit und Komfort
- Großzügiges Vollbad mit freistehender Ovalbadewanne und Walk-In Regendusche
- Hochwertige, weiße Hochglanz-Einbauküche mit Kochinsel und Vollausstattung (u.a. Kaffeevollautomat, Induktionskochfeld)
- Hauptschlafzimmer mit großzügigem Ankleidezimmer und geräumigen Kinderzimmern
- Zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- Isolierte und beheizte Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus
- Großzügige Terrasse mit Pavillonüberdachung und extra Sonnendeck im Garten
- Außenpool 4,30 x 1,40 mit Schutzkuppel
- Komplett eingezäunter Garten mit Mähroboter und Gartenhaus
- Beleuchtete Hofeinfahrt mit eingelassenen Spots
- Kaminanschluss für gemütliche Abende



Alles zum Standort

Barendorf ist ein charmantes Dorf im Landkreis Lüneburg und besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und die Nähe zur historischen Hansestadt Lüneburg, die nur etwa 10 Autominuten entfernt ist. Eingebettet in eine grüne Landschaft, bietet Barendorf eine hohe Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Pendlern beliebt. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten in der Natur ein, wie Radfahren, Wandern und Ausflüge in die nahegelegene Lüneburger Heide.

Vor Ort gibt es alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und Schulen sind bequem erreichbar. Dank der guten Anbindung über die B216 ist Barendorf ideal für Berufspendler, die eine schnelle Verbindung nach Lüneburg und Hamburg schätzen. Mit seiner ländlichen Idylle und der Nähe zur Stadt verbindet Barendorf das Beste aus beiden Welten – ein perfekter Ort für ein entspanntes und dennoch gut angebundenes Leben.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 53.48 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com