

Barendorf

## Dream home with a feel-good factor - Brand new, modern and energy efficient

*Property ID: 24105028*



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

PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 660 m<sup>2</sup>

Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf**

## At a glance

Property ID	24105028	Purchase Price	630.000 EUR
Living Space	ca. 148,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2020	Usable Space	ca. 41 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	53.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.12.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

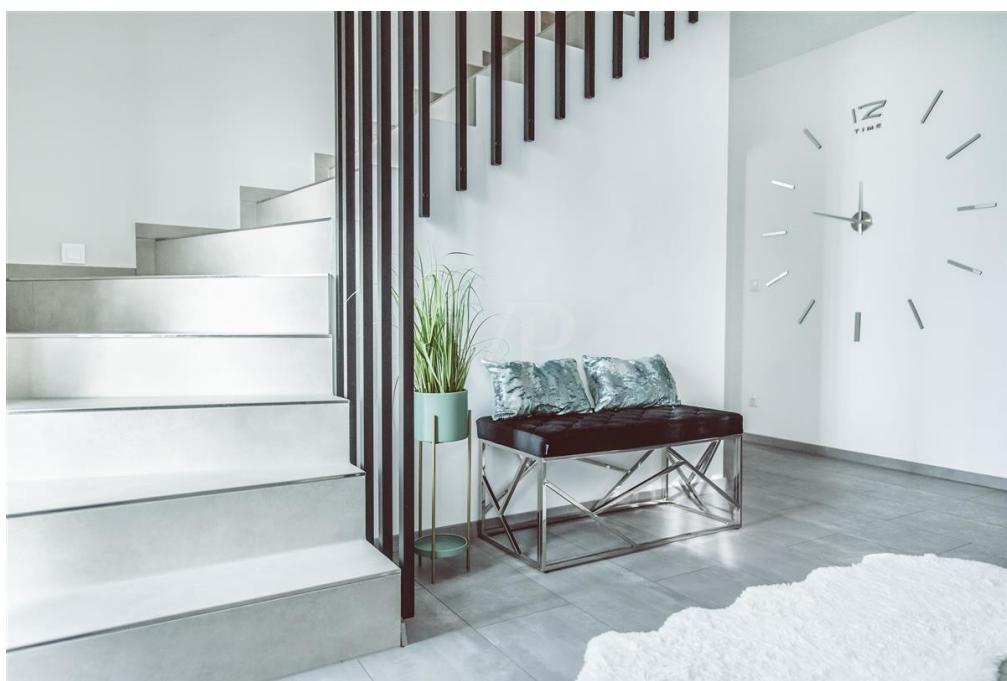
Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## The property



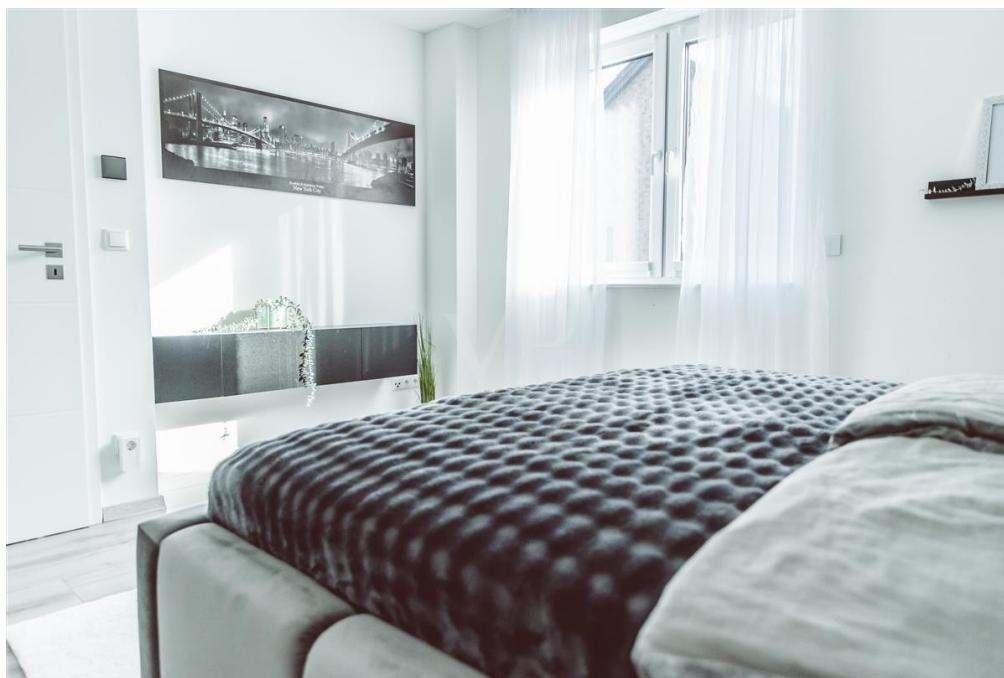
Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## The property



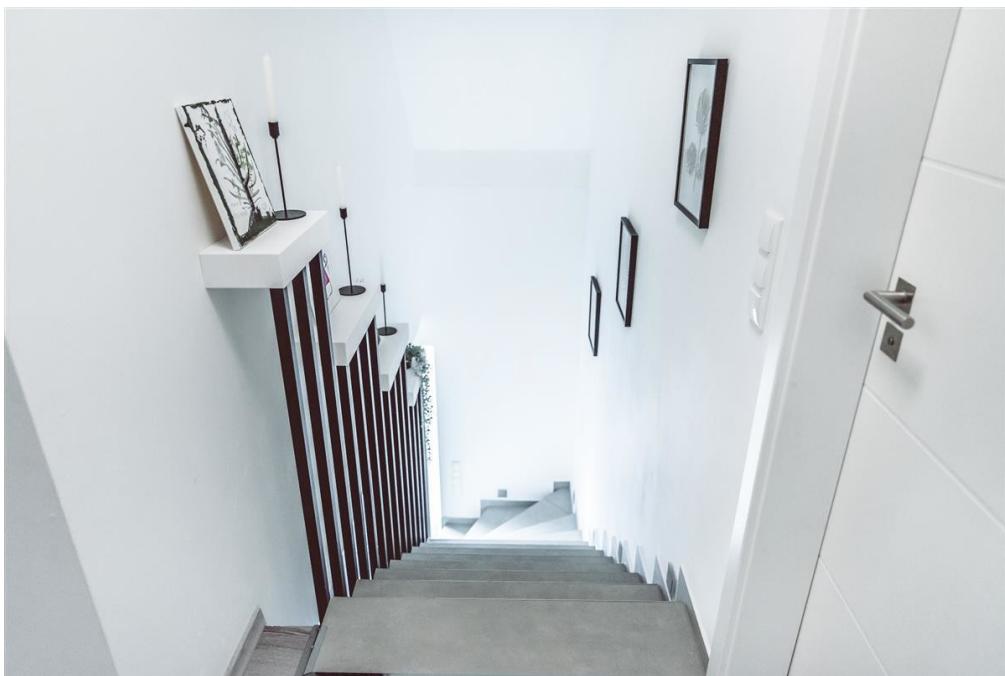
Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## The property



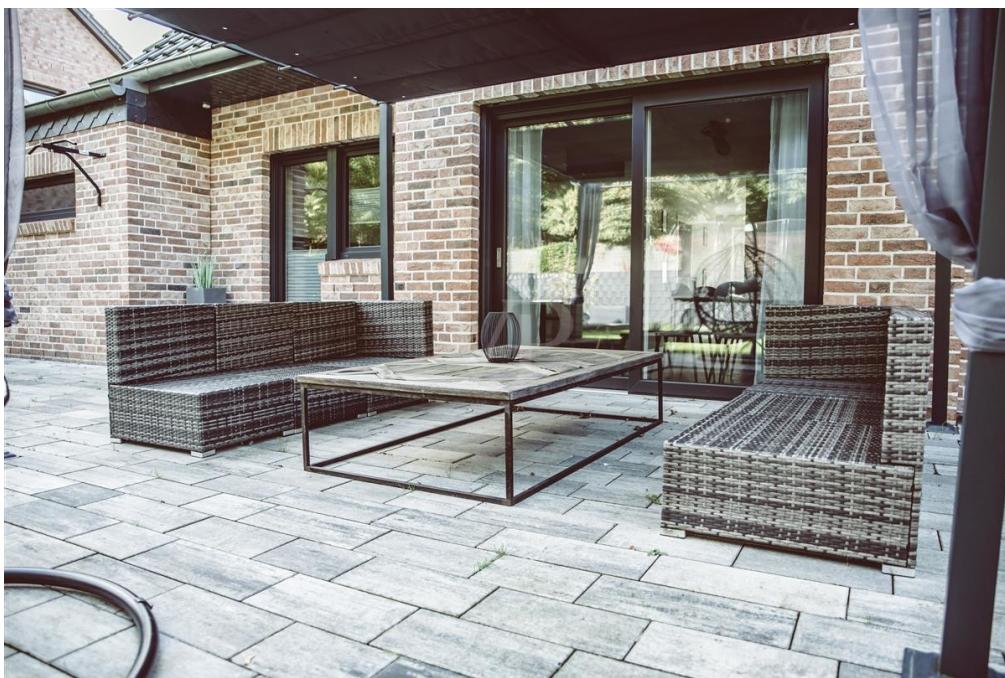
Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## The property



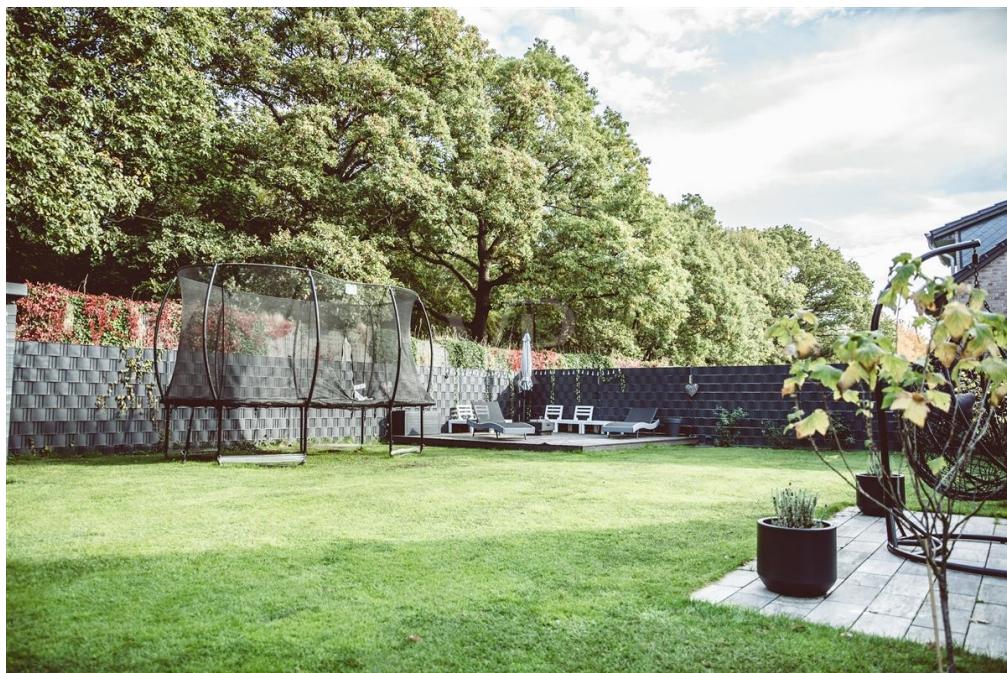
Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## The property



Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side of the block shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying brochures. The right side shows a real estate agent in a dark suit holding a clipboard, talking to a young couple and their child in front of a house.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

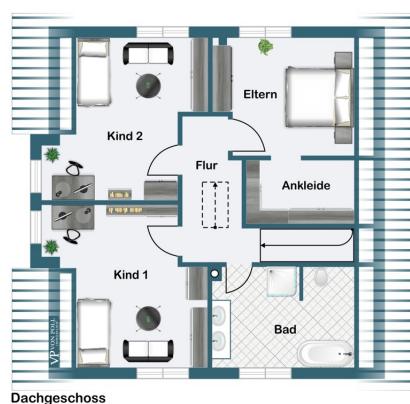
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf**

## A first impression

This stylish detached house, built in 2020, impresses with its pristine finishes, high-quality materials, and modern smart home technology across approximately 150 m<sup>2</sup> of living space. Solid construction and triple-glazed windows with exterior roller shutters ensure optimal sound insulation and energy efficiency. Living comfort: Underfloor heating throughout the house, white panel doors, and an open-plan layout create a warm and inviting atmosphere. Modern technology and security: Smart home controls, video surveillance, and complete network cabling offer maximum comfort and security. Luxurious bathroom: A spacious full bathroom with a freestanding oval bathtub and walk-in rain shower leaves nothing to be desired. Fully equipped fitted kitchen: High-quality, white, high-gloss fitted kitchen with a cooking island and full range of appliances, including a fully automatic coffee machine and induction cooktop. Outdoor space: Generous terrace with a gazebo roof, additional sun deck, robotic lawnmower, and garden shed; swimming pool with a protective dome; fully fenced for maximum privacy. Practical extras: Insulated, heated garage with electric door and direct access to the house. Illuminated driveway with recessed spotlights, fiber optic connection, fireplace connection. With a spacious dressing room in the master bedroom, roomy children's bedrooms, a guest room or office, and a large utility room, this house offers ample space for the whole family. Here, design, comfort, and modern technology meet a well-maintained residential area and proximity to the city – a perfect home for discerning buyers! Would you like to learn more about this property? Please contact us to arrange a viewing appointment!

Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf

## Details of amenities

- Neuwertig und massiv gebautes Einfamilienhaus, Baujahr 2020
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>, 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
- Großzügliches Vollbad mit freistehender Ovalbadewanne und Walk-In Regendusche
- Hochwertige, weiße Hochglanz-Einbauküche mit Kochinsel und Vollausrüstung (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

**Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf**

## All about the location

Barendorf ist ein charmaantes 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.

**Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 53.48 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 24105028 - 21397 Barendorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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