

Barendorf

# Traumhaus mit Wohlfühlfaktor - Neuwertig, modern und energieeffizient

????????? ??????????: 24105028



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

???? ??????: 630.000 EUR • ??????????: ca. 148,6 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 660 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24105028 - 21397 Barendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 24105028 - 21397 Barendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24105028
????????????	ca. 148,6 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
???????????? ???	4
?????????	
?????????	1
???? ?????????????	2020
????? ?????????????	2 x ???????????
	????? ?????????????,
	1 x ???????

????? ???????	630.000 EUR
?????	????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ?????????????	2024
????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>
??????	
???????	????????, WC
	????????????, ?????,
	????????????????
	????????

???????? ??????????: 24105028 - 21397 Barendorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	53.48 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.12.2035	???????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2020

???????? ??????????: 24105028 - 21397 Barendorf

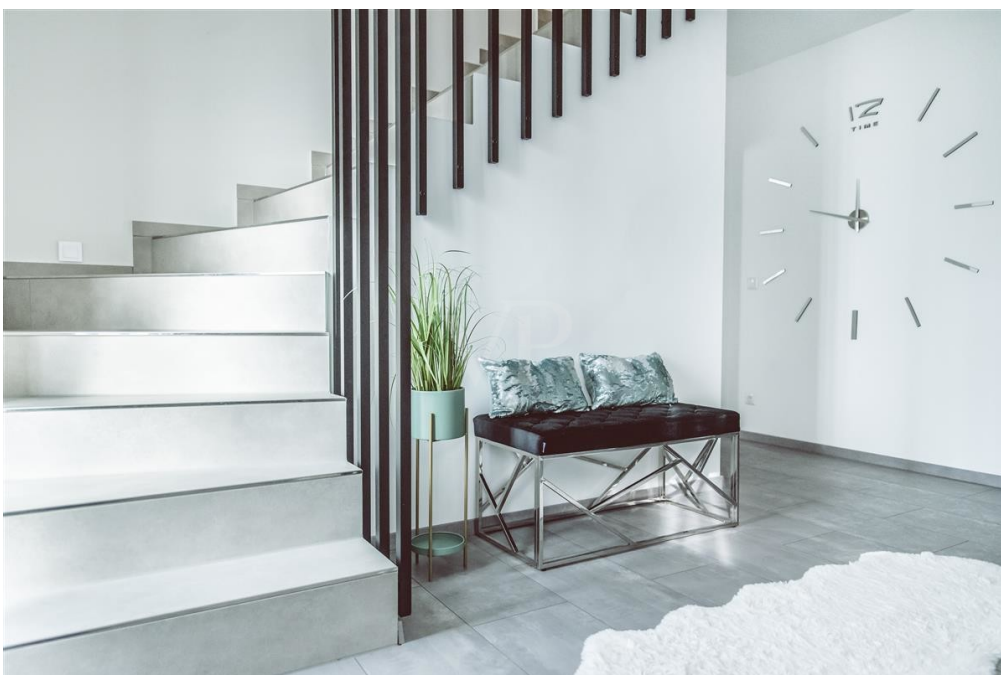
?? ?????????





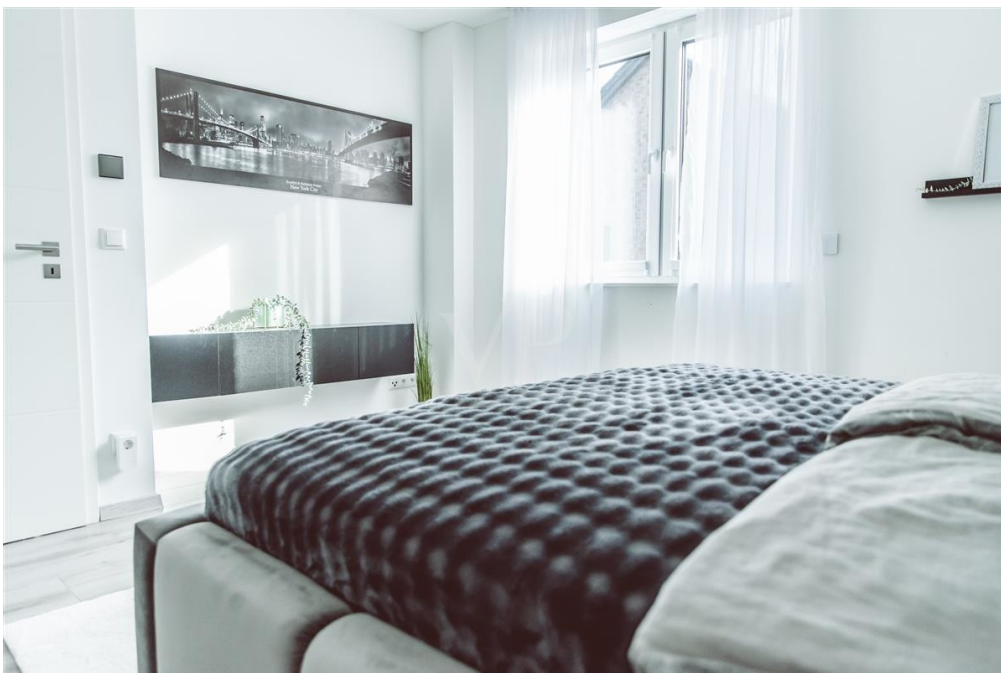
???????? ??????????: 24105028 - 21397 Barendorf

?? ????????



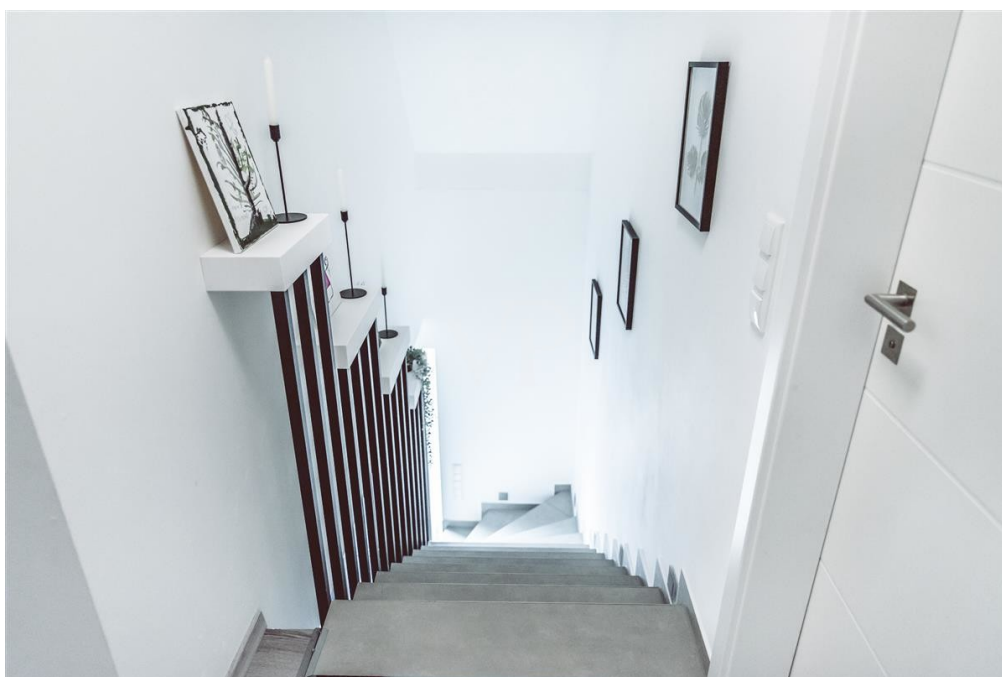
???????? ??????????: 24105028 - 21397 Barendorf

?? ?????????



??????? ???????: 24105028 - 21397 Barendorf

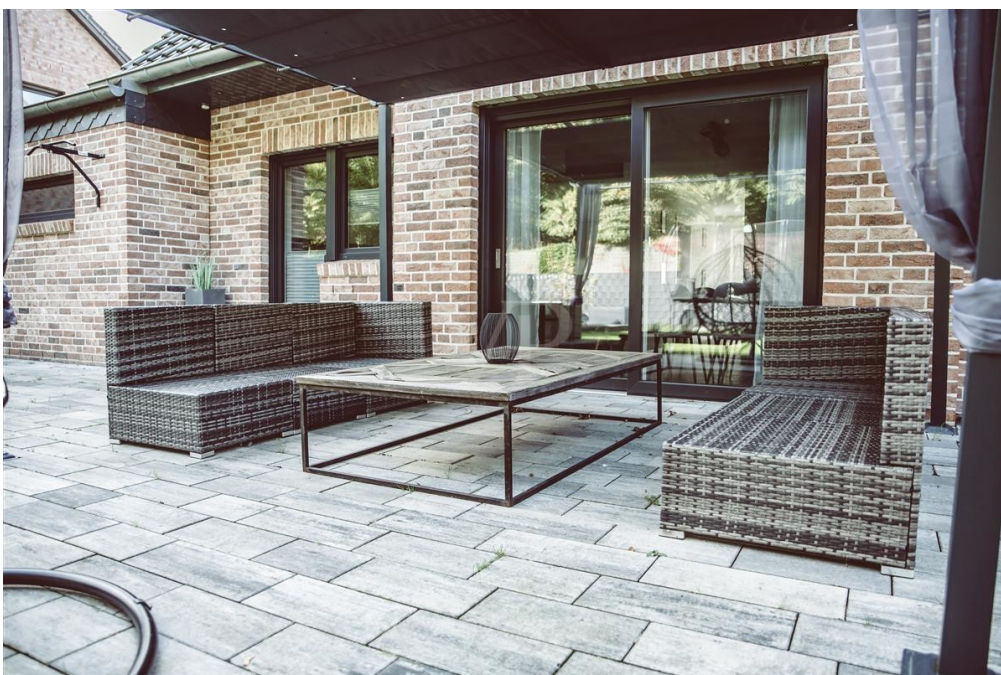
?? ????????





??????? ?????????: 24105028 - 21397 Barendorf

?? ????????



???????? ?????????: 24105028 - 21397 Barendorf

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

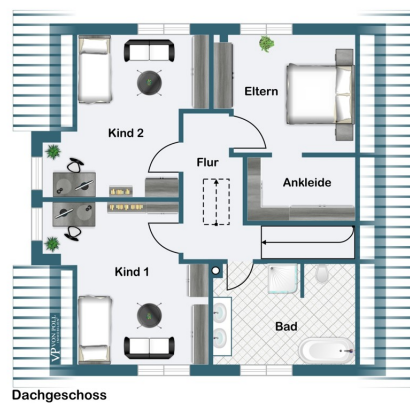
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

??????? ???????: 24105028 - 21397 Barendorf

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????.



??????? ???????: 24105028 - 21397 Barendorf

??? ?????? ?????????

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 begeistert durch eine neuwertige Ausstattung, hochwertige Materialien und eine moderne Smart-Home-Technologie auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die massive Bauweise und 3-fach-verglaste 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 Vollausrüstung 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!



??????? ????????: 24105028 - 21397 Barendorf

???????????????? ???? ?????????

- 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 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

??????? ????????: 24105028 - 21397 Barendorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 24105028 - 21397 Barendorf

????? ?????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24105028 - 21397 Barendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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