

Barendorf

## Casa da sogno con un fattore benessere - Nuovissima, moderna e a risparmio energetico

**Codice oggetto: 24105028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148,6 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 660 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24105028	Prezzo d'acquisto	630.000 EUR
Superficie netta	ca. 148,6 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2020	Superficie lorda	ca. 41 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	53.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## La proprietà



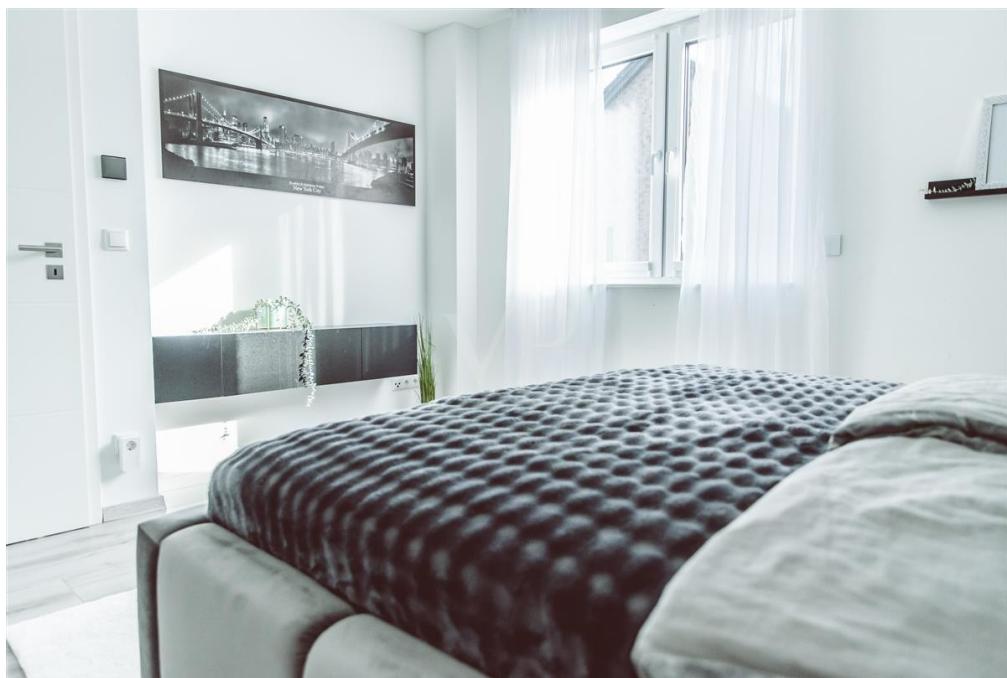
Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## La proprietà



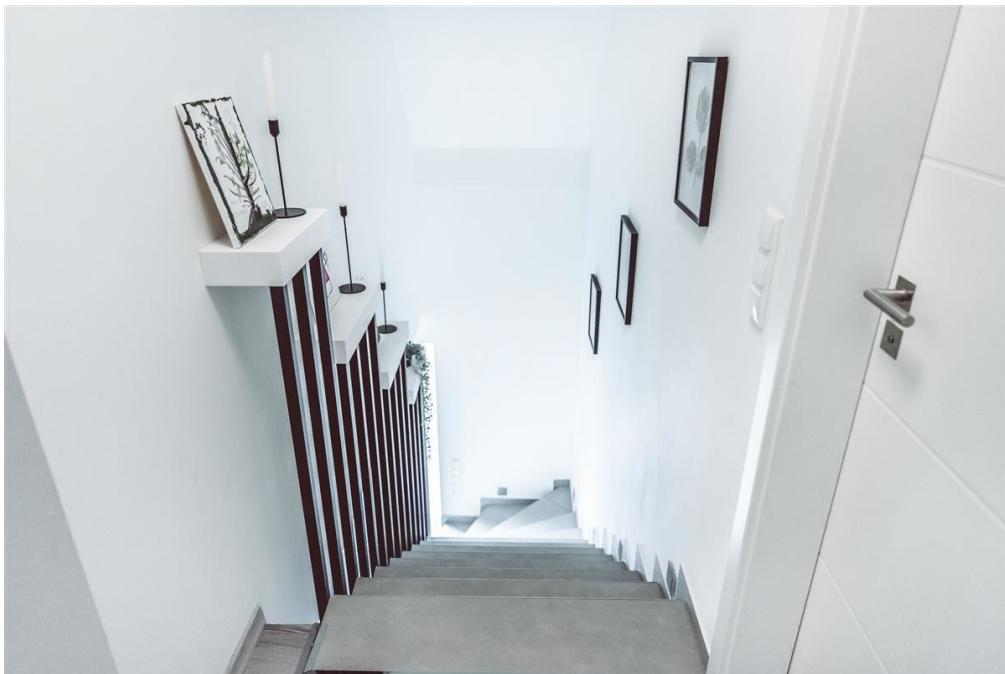
Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## La proprietà



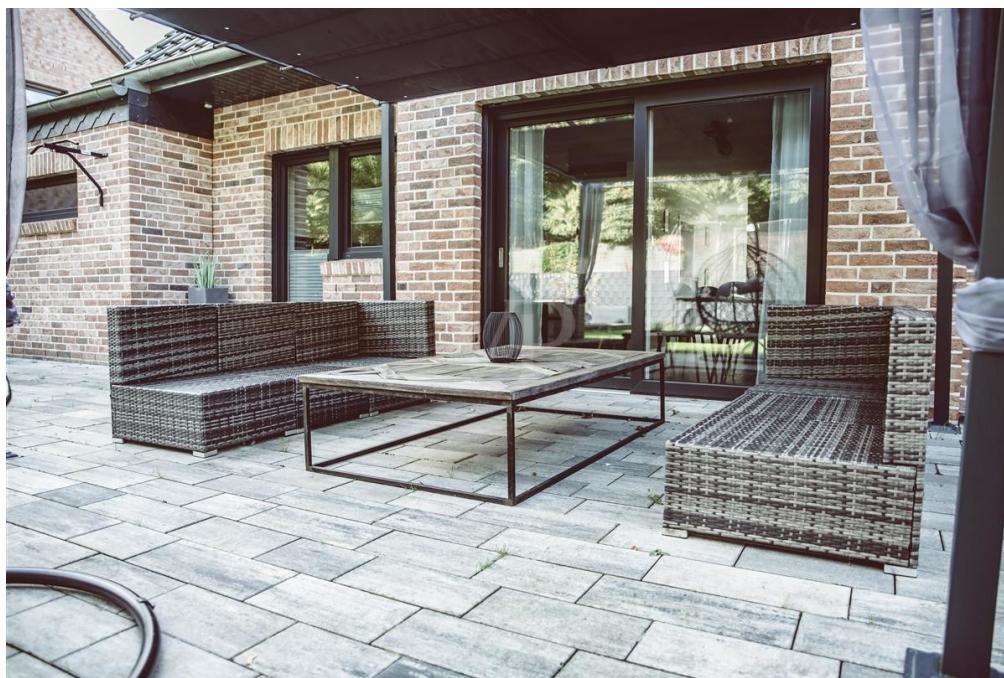
Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## La proprietà



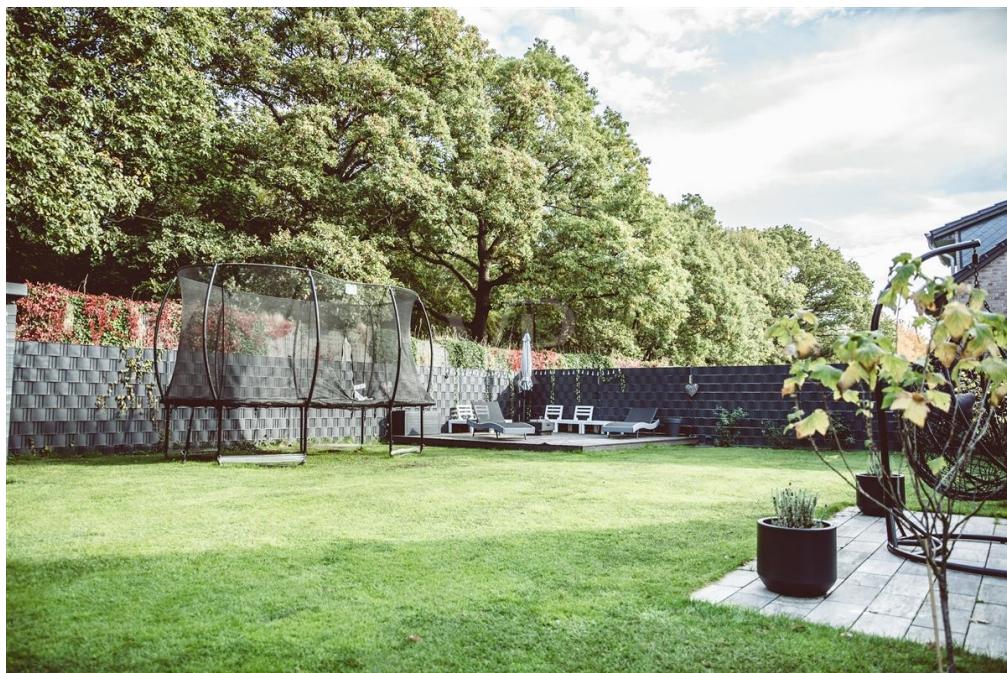
Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## La proprietà



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, interacting with a smiling couple and their young child in front of a house.

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

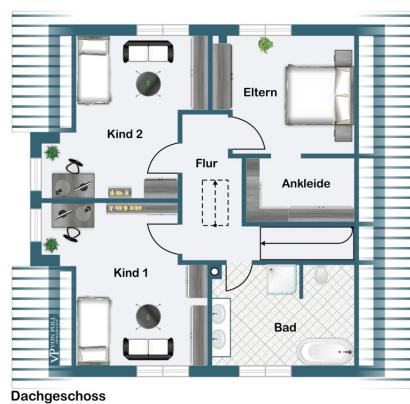
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## Una prima impressione

Questa elegante casa indipendente, costruita nel 2020, colpisce per le sue finiture impeccabili, i materiali di alta qualità e la moderna tecnologia smart home su circa 150 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La costruzione solida e le finestre con tripli vetri e tapparelle esterne garantiscono un isolamento acustico ottimale e un'efficienza energetica. Comfort abitativo: riscaldamento a pavimento in tutta la casa, porte a pannelli bianchi e un layout open space creano un'atmosfera calda e invitante. Tecnologia e sicurezza moderne: controlli smart home, videosorveglianza e cablaggio di rete completo offrono il massimo comfort e sicurezza. Bagno lussuoso: un ampio bagno completo con vasca ovale indipendente e doccia a pioggia walk-in non lascia nulla a desiderare. Cucina completamente attrezzata: cucina attrezzata di alta qualità, bianca e lucida, con isola di cottura e gamma completa di elettrodomestici, tra cui una macchina da caffè completamente automatica e un piano cottura a induzione. Spazio esterno: ampia terrazza con tetto a gazebo, ulteriore solarium, robot tagliaerba e casetta da giardino; piscina con cupola protettiva; completamente recintata per la massima privacy. Extra pratici: garage isolato e riscaldato con porta elettrica e accesso diretto alla casa. Viale d'accesso illuminato con faretti da incasso, connessione in fibra ottica, collegamento al camino. Con un'ampia cabina armadio nella camera da letto principale, spaziose camerette per i bambini, una camera per gli ospiti o un ufficio e un ampio ripostiglio, questa casa offre ampio spazio per tutta la famiglia. Qui, design, comfort e tecnologia moderna si fondono in una zona residenziale ben tenuta e nella vicinanza alla città: una casa perfetta per acquirenti esigenti! Vuoi saperne di più su questa proprietà? Contattaci per fissare un appuntamento per una visita!

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24105028 - 21397 Barendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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