

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lauenbrück

**Einzelstück • Ihr neues Zuhause in Lauenbrück •
Penthauswohnung • KfW-Darlehen ab 2,27 % möglich!**



Objekt-Nr. OM-259538

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
R & S Immobilien GmbH
Telefon: 04263 6756600

Im Heidhorn 3 g
27389 Lauenbrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	01.05.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	144,70 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	330 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne Mehrfamilienhaus im Baustil eines Gutshofes mit 12 Wohneinheiten im KfW 40-Standard wird im Frühjahr 2024 fertiggestellt und befindet sich in zentraler Lage in Lauenbrück. Im Gebäude befinden sich ein Ärztezentrum für Allgemein- und Zahnmedizin sowie eine Gewerbeeinheit.

Die Penthauswohnung mit einer Wohnfläche von 144,70 qm nebst großer Dachterrasse erfüllt Wohnträume. Die Wohnung ist sowohl hochwertig als auch stilvoll ausgestattet und elegant geschnitten, so dass die Wohnfläche optimal genutzt werden kann. Die Fenster und die große Dachterrasse bringen Licht und Sonne in die Wohnung. Im Gebäude der Penthauswohnung befindet sich neben den beiden Arztpraxen lediglich eine als Büro genutzte Penthauswohnung, so dass die Wohnqualität eines Einfamilienhauses entsteht.

Das Gebäude wird mit modernster Technik gebaut, um höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz zu gewährleisten. Es ist im KfW 40-Standard ausgeführt und verfügt über eine Erdwärmepumpe. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt. Die Kunststofffenster sind 3-fach verglast und erhalten elektrische Rollläden, um den Lichteinfall und die Temperatur im Inneren der Wohnungen individuell zu regulieren. Vom Abstellraum der Wohnung gibt es einen Zugang zu einem eigenen begehbaren Dachboden. Ferner steht eine Gegensprechanlage mit Videobild zur Verfügung. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl, mit dem Sie direkt bis vor Ihre Wohnungstür fahren, so dass die Wohnung bequem und vor allen Dingen seniorengerecht zu erreichen ist. Im Kaufpreis enthalten sind zwei Pkw-Stellplätze (ein Stellplatz ist überdacht).

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und modern. In den Zimmern, Fluren und Abstellräumen wird ein pflegeleichter Vinyl- Designerboden verlegt, in den Badezimmern Fliesen.

Die individuelle Auswahl der Bodenbeläge ist bis zum Kauf der Wohnung möglich. Die Fertigstellung wird binnen vier Wochen nach dem Kauf gewährleistet. Wir senden Ihnen gerne weitere Unterlagen zu. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie weitere Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen. Wir sind überzeugt davon, dass Sie von den großzügigen und lichtdurchfluteten Räumen sowie der hochwertigen Ausstattung begeistert sein werden!

Ausstattung

- 4-Zimmer-Penthaus-Wohnung mit Dachterrasse
- KfW 40-Standard
- Erdwärme
- Fußbodenheizung
- Fenster in Kunststoff 3-fach-verglast
- Rollläden elektr. betrieben
- großformatige Bodenfliesen
- Wohn- und Schlafräume mit Vinylbodenbelag
- Modernes Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Gäste-WC
- Weiße Sanitärobjekte
- Waschmaschinenanschluss im Abst.
- Dachterrassenfläche
- eigener begehbbarer Dachboden
- zwei KFZ-Stellplätze (ein Stellplatz ist überdacht)

- KFW-Darlehen ab 2,27 % möglich

- Keine Käufercourtage

Info: Bei dem genannten Hausgeld handelt es sich um eine Schätzung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

IMPRESSUM

Angaben gemäß §5 TMG:

R&S Immobilien GmbH

Harburger Str. 37a

27383 Scheeßel

Deutschland

Telefon: +49 (0) 4263 675 66 00

Telefax: +49 (0) 4263 675 66 01

www.rs-immobilien.eu

E-Mail: info@rs-immobilien.eu

Vertreten durch die Geschäftsführer:

Rouven Stieghahn

Henning Riebesehl

Registereintrag:

Eingetragen im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Walsrode

Registernummer: HRB 205754

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer nach §27a Umsatzsteuergesetz: DE350062555

Bildrechte:

© R&S Immobilien GmbH

Lage

Mit ca. 2.500 Einwohnern ist Lauenbrück ein aufstrebender Ort und liegt in der Mitte zwischen Hamburg und Bremen. Der Bahnhof mit seiner P+R-Anlage machen den Ort sehr interessant für Pendler. Der „Metronom“ benötigt ca. 40 Minuten zu den beiden Großstädten Hamburg und Bremen. Die Züge halten im Stundentakt und verkehren bis in die späten Abendstunden. In Richtung Hamburg ist der HVV-Tarif möglich.

Über die Nahe Bundesstraße 75 sowie den Autobahnanschluss Sittensen der A1 ist Lauenbrück auch mit dem Auto sehr gut erreichbar.

Der Ort verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Arzt- und Zahnarzt, Kindergärten, Grundschule, Haupt- und Realschule, Supermarkt, Landschlachter, Tankstelle sowie einen Sparkassenterminal mit Geldautomat.

Auf einer Fläche von 2.189 Hektar hat Lauenbrück mit den Flüssen und Auen der Fintau und Wümme, zahlreichen Teichen und Seen sowie ausgedehnten Wäldern und Forsten sowie Mooren und Heideflächen ein sehr idyllisches Gepräge mit Erholungs- und Freizeitwert. Wanderer, Angler und Kanusportler finden hier in idealer Weise Erholung und Entspannung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,29 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Grundriss Wohnung 12



Außenansicht