

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ribbesbüttel

### Doppelhaushälfte, Neubau in ruhiger idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-284455

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
CS

38551 Ribbesbüttel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	250 €
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.350 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.11.2026
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau Doppelhaushälfte in ruhiger und idyllischer Lage in historisch saniertem Umfeld zu vermieten.

Das Erdgeschoss hat einen großen hellen Eingangsbereich mit offener Treppe und einen modernen offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich mit großem Durchgang zur Terrasse.

Eine Einbauküche müsste vom Mieter gestellt werden.

Zusätzlich gibt es im komplett gefliesten EG ein Gäste-WC mit Dusche und einen Hauswirtschaftsraum, der auch als Zweitküche genutzt werden kann.

Das Obergeschoss - mit dem großen Bad mit Badewanne und Dusche - hat 2 große Schlafzimmer und 1 kleineres Arbeits- bzw. Schlafzimmer. Zusätzlich ist ein Hauswirtschaftsraum und ein Technikraum vorhanden.

Die angehängten Innenraum-Fotos entsprechen dem Neubaustand 2023/24 - damals noch teilweise ohne Badarmaturen.

Das ganze Haus hat eine Fußbodenheizung im EG + OG und im Wohnzimmer ist ein Holzofen-Kaminanschluss vorhanden.

Das Haus hat aktuell bereits einen Glasfaseranschluss.

Der große Dachboden kann als Abstellraum benutzt werden.

Es sind 2 Auto-Stellplätze vorgesehen und die Möglichkeit eine Doppel-Garage zusätzlich zu mieten.

Der Endenergiebedarf beträgt 65,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse B;

Aktuell ist eine Ölheizung verbaut; ab November ist eine Wärmepumpe geplant.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Eine Gartennutzung im großzügigen Gartenumfeld ist ausdrücklich gewünscht.

Der Außenbereich besteht aus den 2 Stellplätzen und der Terrasse mit angrenzenden Blumenbeeten.

Die Haltung von 1 Hund oder Katze ist nach Absprache möglich.

Die Kautions beträgt 3 Kaltmieten.

Die Nebenkosten mit 250 € einschl. Heizung, Wasser und Strom ergeben sich aus den aktuellen Werten der Vermietung.

Wir freuen uns auf ihre Anfragen.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich.

## Lage

Das Haus befindet sich in einem kleineren idyllisch gelegenen Ortsteil von 38551 Ribbesbüttel mit viel umliegender Natur.

Die Entfernungen nach Braunschweig und Wolfsburg sind ca. 20 km; nach Gifhorn ca. 9 km.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



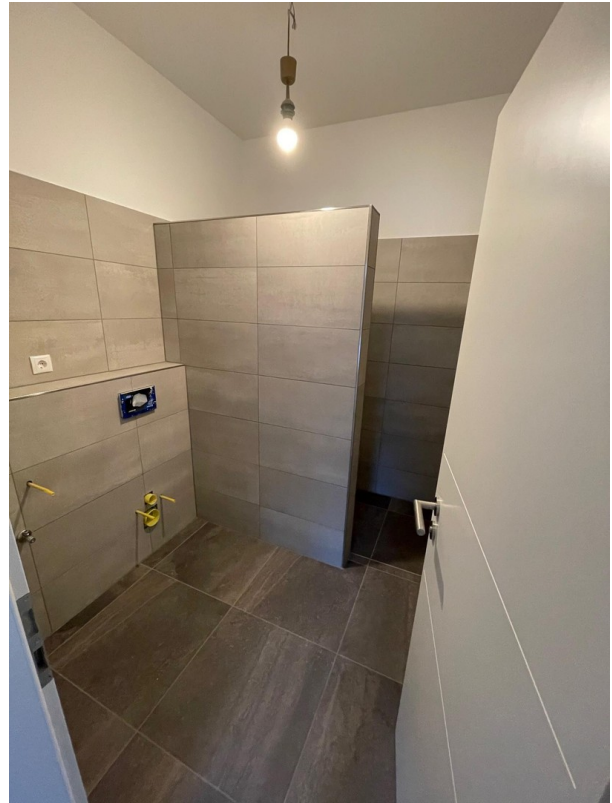
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



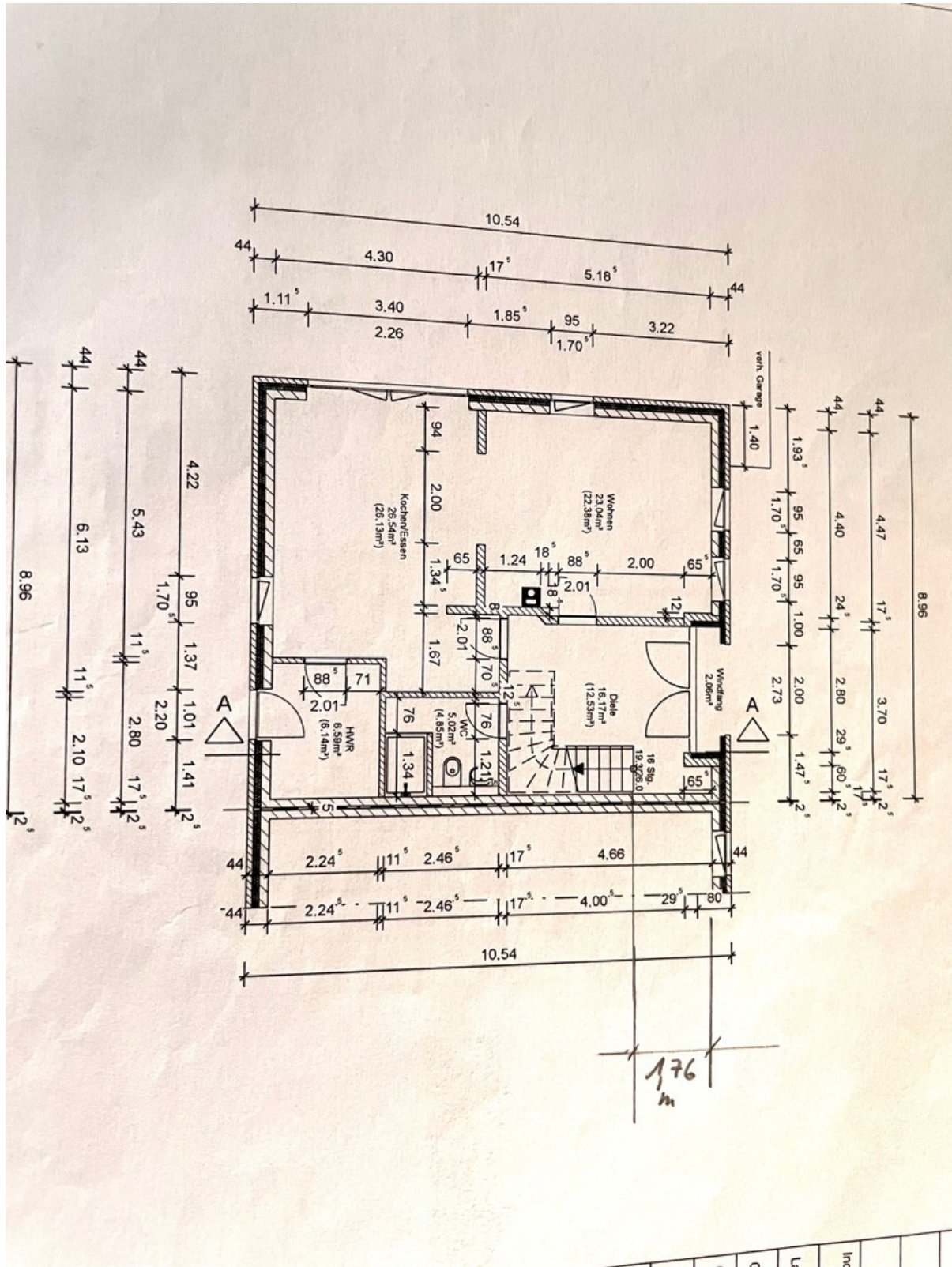
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

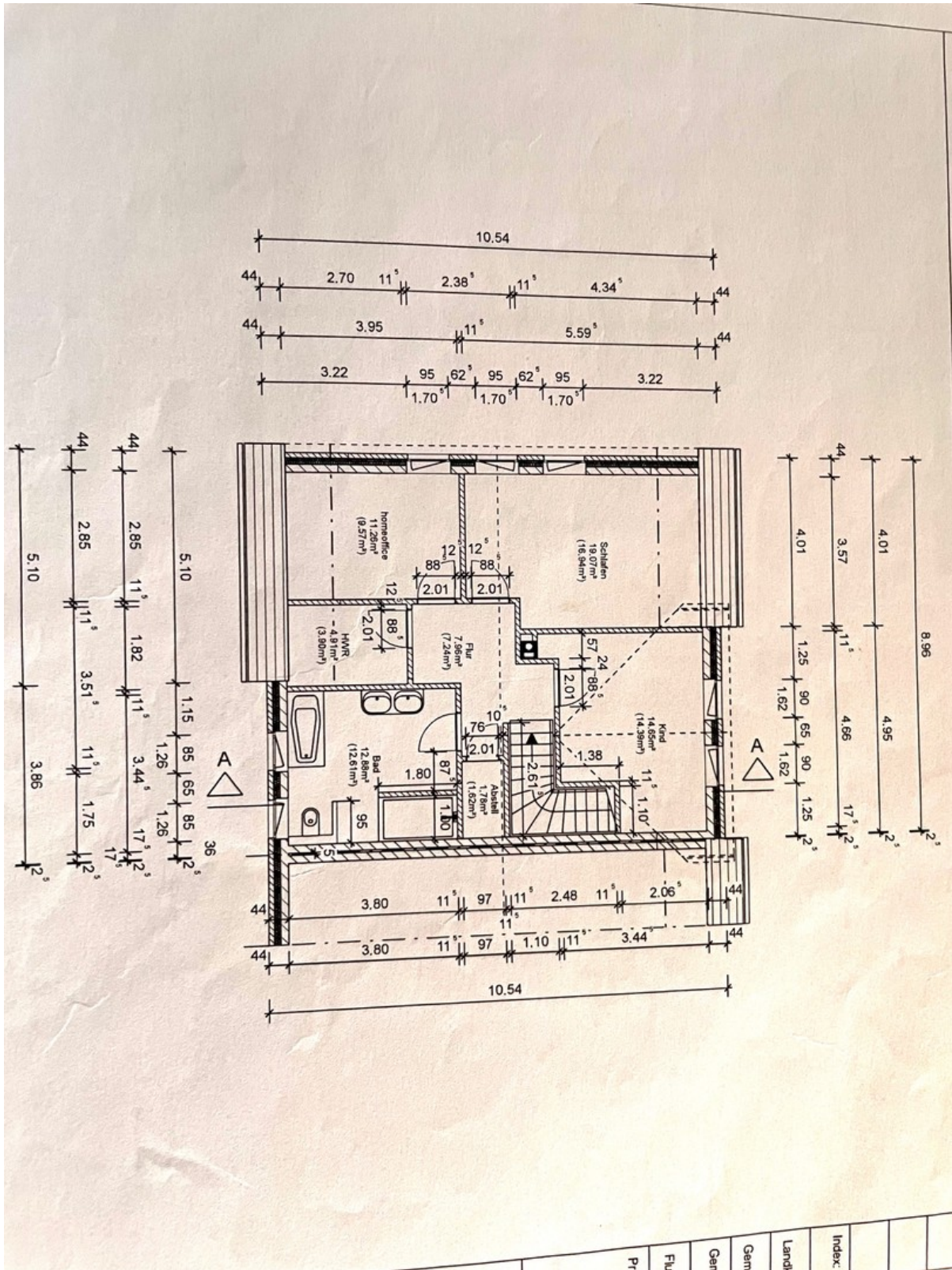


# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG