

Exposé

Doppelhaushälfte in Bechtsbüttel

**Haus mit moderner Küche, Kamin und bodentiefen
Fenstern – sofort bezugsfertig!**



Objekt-Nr. OM-324844

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.000 € + NK**

38527 Bechtsbüttel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995
Grundstücksfläche	400,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	190,00 m²
Nutzfläche	90,00 m²
Energieträger	Öl
Mietsicherheit	6.000 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	15.01.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Carports	2
Stellplätze	4
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte (BJ 1995) vereint modernes Design, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept auf 190 m² Wohnfläche plus 90 m² beheizter Mehrzweckräume im Keller. Ein großzügiger Garten, ein voll ausgestatteter Wohnkeller und eine luxuriöse Küche bieten alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen. Die Kombination aus Stil, Funktionalität und Energieeffizienz macht diese Immobilie zu einem seltenen Fund.

Bitte beachten Sie: Das Haus wird ohne Möbel, jedoch mit einer voll ausgestatteten Küche vermietet. Die Bilder dienen ausschließlich Dekorations- und Vorstellungszwecken.

****Obergeschoss:****

- 3 Schlafzimmer
- Begehbare Garderoben
- 2 Badezimmer
- Überdachte Terrasse
- French Balkon
- Komplette Dachgeschossfläche für nutzbare Fläche

****Erdgeschoss:****

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Überdachte Terrasse

****Keller:****

- Wasch- und Bügelraum
- Partyraum
- Homeoffice/Zimmer
- Ehemaliger Saunaraum (Sauna ausgebaut)
- Hauswirtschaftsraum unter der Treppe
- Heizungsraum
- Nutzfläche

- Großer moderner Eckkamin (Marke Hase 8 kW) mit Doppelverglasung in zwei Richtungen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und unterstützt die Zentralheizung.
- Fußbodenheizung in allen Räumen für maximalen Komfort.
- Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss.
- Bodentiefe Fenster mit mehrfacher Verglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume und hervorragende Energieeffizienz.
- Fliegengitter an allen Fenstern und Türen.

- Fiberglasanschluss ermöglicht Highspeed-Internet bis zu 1000 Mbit/s.
- Großzügiges Wohnzimmer und Esszimmer mit dimmbarer Decken-Beleuchtung und Kamin.
- Offene Küche mit 5 Meter langem Bar-Tresen und modernsten Geräten: automatischer Dampfgarer (NEFF), Küppersbusch Herd, Bosch XL-Spülmaschine, programmierbarer Hightech-Backofen mit großem Display und Rezeptvorschlägen sowie ein XL-Spüllbecken.

Diese Doppelhaushälfte vereint großzügigen Wohnraum mit einer perfekten Balance aus Luxus und Effizienz. Ob gemütliche Abende am Kamin, kulinarische Kreationen in der High-End-Küche oder Entspannung im Wellness-Badezimmer – dieses Haus lässt keine Wünsche offen. Im Erdgeschoss finden Sie ein Esszimmer mit direktem Zugang zum teilweise überdachten Garten, ideal für Grillabende oder entspannte Stunden im Freien. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Korkboden, TV-Anschluss, begehbarem Kleiderschrank und einem integrierten Badezimmer. Hier erwartet Sie eine XL-Badewanne, Studiofenster, dunkle Fliesen, ein Glaswaschbecken und eine Eckdusche. Ein Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche) und Balkonzugang garantiert Privatsphäre und Komfort. Zusätzlich steht ein Gästezimmer mit Zugang zu einem überdachten Balkon zur Verfügung.

Der Keller beherbergt einen vollwertigen Mehrzweckraum mit Heizung und italienischen Bodenfliesen. Dieser bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Partyraum, der sich für Feiern oder Freizeitaktivitäten wie Sport, Wellness, ein Gym, einen Ruheraum, einen Musikraum oder ein Hobbyzimmer eignet.

Ein separater Bügelraum und eine Waschküche mit eigenem Außenzugang sorgen für zusätzlichen Komfort und erleichtern den Zugang zu Wäsche oder Gartenzubehör. Der sehr große Homeoffice-Raum mit neuem Teppich bietet eine ideale Arbeitsumgebung für produktives Arbeiten von zu Hause.

Der großzügige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen ein. Blumenbeete sowie ein terrassenförmig angelegter Baumabschnitt schaffen eine harmonische Atmosphäre. Der Garten benötigt aktuell etwas Pflege, um wieder in voller Pracht zu erstrahlen – eine wunderbare Gelegenheit, ihn nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten!

Ausstattung

Der massive Doppelcarport besticht durch seine hochwertige Bauweise und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zur Küche, der Einkäufe bequem und trocken ins Haus ermöglicht. Mit einer Größe von ca. 50qm bietet der großzügige Carport nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch ausreichend Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein zweistöckiges Gartenhaus (ca. 10+20 m²), ideal als Hobbyraum oder Lagerfläche. Ein Holzständer für Kaminholz ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus wurde in hochwertiger Klinkerbauweise mit einer 20 cm starken Isolierung sowie Kalksandstein-Sandwichbau errichtet, was optimale Energieeinsparungen gewährleistet. Die moderne Öl-Heizung (4000 L Tankvolumen) wird durch intelligente E-Pumpen im Sparmodus unterstützt, die sich automatisch anpassen. Der leistungsstarke Kamin (8 kW) unterstützt die Zentralheizung zusätzlich und sorgt so für ein äußerst sparsames Heizen in der kalten Jahreszeit. Der Energieausweis weist einen Wert von 90.5 kWh/(m²a) aus.

Eine Satellitenantenne ist ebenfalls vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Immobilie wird privat ohne Makler vermittelt. Bitte beachten Sie, dass sie nicht für Wohngemeinschaften geeignet ist. Haustiere sind herzlich willkommen. Zur Anmietung benötigen wir einen Einkommensnachweis sowie eine aktuelle SCHUFA-Auskunft.

Interessierte Bewerber werden gebeten, eine Bewerbung mit einer Beschreibung der Personen (Anzahl, Einkommen, Beschäftigungsverhältnisse) einzureichen. Die ersten Besichtigungstermine werden ab dem 12. Januar 2026 angeboten.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Besonderheiten:

Hier wohnen Sie in einer Oase der Ruhe, ohne auf Komfort und Infrastruktur zu verzichten. Die freundliche Nachbarschaft und das gepflegte Umfeld machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

- **Kanal:** Der nahegelegene Kanal bietet eine ruhige Umgebung für entspannte Spaziergänge entlang des Wassers. Genießen Sie die frische Luft, beobachten Sie die vorbeiziehenden Boote oder machen Sie eine Fahrradtour entlang der gepflegten Uferwege.

- **Wald:** Der angrenzende Wald ist perfekt für Wanderungen, Nordic Walking oder einfach nur, um dem Alltag zu entfliehen. Die dichten Baumkronen sorgen im Sommer für angenehmen Schatten und laden zu jeder Jahreszeit zu Entdeckungen ein.

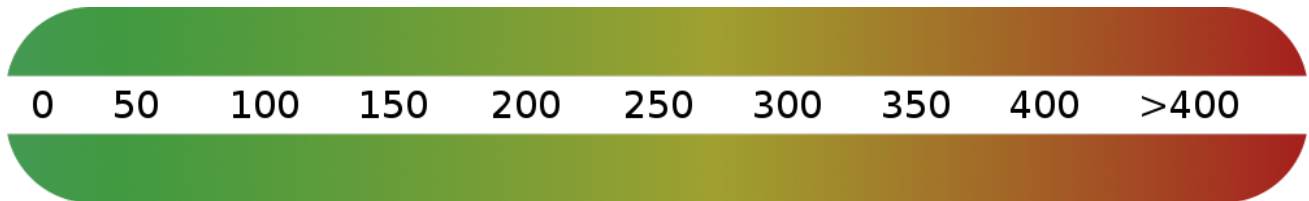
Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Die perfekte Kombination aus Ruhe und guter Anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl Naherholungsgebiete als auch alle wichtigen städtischen Einrichtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	90,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



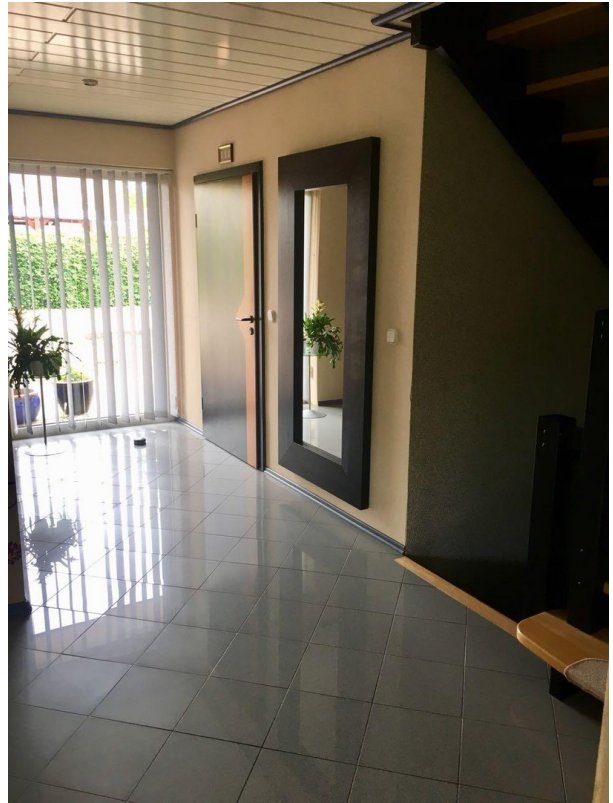
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

