

# Exposé

## Landhaus in Bad Bevensen

### Landhaus auf dem Strampenhof im Zentrum von Bad Bevensen



Objekt-Nr. OM-325924

#### Landhaus

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jürgen Strampe  
Mobil: 0172 7337037

An der Hofkoppel 6 b  
29549 Bad Bevensen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	3.900 €
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	180 €	Stellplätze	2
Heizkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	440 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein besonderes Refugium für maximal 4 Personen mitten im Zentrum von Bad Bevensen.

Das Landhaus befindet sich auf dem Strampenhof, der grünen Oase im Zentrum von 29549 Bad Bevensen, An der Hofkoppel 6 b.

Das Gebäude wurde 1976 umgebaut und im Jahre 2025 saniert.

Das Haus mit 5 kleinen Räumen und zwei Bädern hat ca. 100 qm Wohnfläche und mit einer großen Terrasse (Markise) ca. 120 qm Nutzfläche.

EG: Wohnzimmer mit Kamin, Küche, Flur, Gäste-WC, Schlafzimmer zum Osten mit einem Duschbad und Abstellraum mit Kellerzugang; neuer Laminatfußboden im EG , Treppenaufgang

OG: Insgesamt 3 kleine Schlaf- oder Büroräume mit einem neuen, großen Bad. Neuer Teppichboden in allen Zimmern und auf der Treppe.

Befestigter PKW-Stellplatz vor der Tür 30 €+ 10 € NK monatlich

Carport 60 € + 10 € NK monatlich

Garage 100 € + 20 € NK monatlich

Es wurde im letzten Jahr eine neue Elektroheizung eingebaut mit der Sie individuell heizen können. Der Vormieter hat einschließlich Lichtstrom einen Abschlag von 260 € mtl. gezahlt.

Bitte teilen Sie mir alternative Termine mit, an denen wir eine Wohnungsbesichtigung durchführen können.

## Ausstattung

Das gemütliche Wohnzimmer mit Essecke und offenen Kamin lädt zum Verweilen ein. Es gibt eine großzügige Terrasse. Ein Gäste-WC ist auch vorhanden.

Im OG befinden sich 3 Räume mit neuem Teppichboden und ein großes Duschbad. Allerdings überall Dachschräge und eine Raumhöhe von ca. 2,30 m.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung soll möglichst an ein Ehepaar oder an eine Senioren-WG vermietet werden. Eine Familie mit maximal 2 Kindern ist jedoch auch willkommen.

Eine Maklercourtage fällt nicht an!

Der neue Geschirrspüler (650 €), 5 Deckenlampen, das Plissee im Gäste-WC und die neutralen grauen Vorhänge im WZ und der Diele sind vom Mieter für 1.000 € zu erwerben.

Eine Hundehaltung ist nicht erlaubt.

In der Heizkostenvorauszahlung von 210 € ist ein Stromkostenabschlag in Höhe von 50 € enthalten. Hierfür gibt es einen eigenen Zähler. Diesen Betrag in Höhe von 210 € zahlen Sie nicht an den Vermieter, sondern an einen von Ihnen auszuwählenden Energielieferanten.

Die Leitungen und Anschlussdosen für Internet und Kabelfernsehen sind in der Wohnung vorhanden. Sie können Ihren Anbieter frei Wählen. Ein Glasfaseranschluss bei der Lünecom liegt im Haus und kann frei geschaltet.

Die Miete wird jährlich um 2,5 % (durchschnittliche Inflationsrate) angeglichen (Staffelmietvertrag). Sie haben dann aber keine zusätzliche Nettomieterhöhung während der gesamten Laufzeit des Vertrages.

Dieses Exposé wurde für Sie nach bestem Wissen erstellt. Grundlage der vorstehenden Angaben sind Informationen und / oder Unterlagen, die mir als Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Der oben genannte Mietpreis dient lediglich zur Information darüber und stellt kein verbindliches Angebot dar. Irrtum und Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der vereinbarte Mietvertrag. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen weitere Unterlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

## Lage

Bad Bevensen hat eine sehr gute Infrastruktur und eine vorbildliche medizinische Versorgung mit Ärzten und Kliniken.

Interessant ist auch das angebotene Unterhaltungsprogramm der Bad Bevensen Marketing GmbH. Das ganze Jahr über gibt es hier besuchenswerte Kulturveranstaltungen.

Bad Bevensen ist 12 km von Uelzen und 19 km von Lüneburg entfernt. Mit dem Interregio-Zug sind Sie in 1 Std. in Hamburg oder etwas länger in Hannover.

Bad Bevensen – Ein Paradies der Entspannung und Naturverbundenheit

Mitten im Herzen der Lüneburger Heide liegt ein kleiner, jedoch wahrhaftig kostbarer Schatz Norddeutschlands: Bad Bevensen. Dieser Kurort, sanft eingebettet in die idyllische Landschaft Niedersachsens, ist ein Ort, der die Hektik des Alltags sanft beiseiteschiebt und die Seele zum Durchatmen einlädt. Hier scheint die Zeit etwas langsamer zu fließen, die Luft ein wenig reiner und das Lächeln der Menschen ein Stückchen herzlicher zu sein.

Das Juwel des Ortes – die Jod-Sole-Therme – ist weit über die Region hinaus bekannt. Schon beim ersten Schritt in die warmen Becken des Thermalbads umfängt einen eine spürbare Leichtigkeit. Das heilende Wasser, angereichert mit wertvollen Mineralien, hilft nicht nur dem Körper zur Ruhe zu finden, sondern lässt auch den Geist loslassen und zur Besinnung kommen. Ein Aufenthalt in der Therme ist wie eine Reise zu sich selbst – hier ist alles darauf ausgelegt, Harmonie und Wohlbefinden zu fördern. Die liebevoll gestalteten Saunalandschaften, die sanften Farben und das leise Plätschern des Wassers schaffen eine Oase der Ruhe, die man in dieser Qualität selten findet.

Doch Bad Bevensen hat weit mehr zu bieten als seine Therme. Der weitläufige Kurpark, der sich mitten im Ort erstreckt, lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Im Frühling erblüht der Park in einem herrlichen Farbenmeer und zeigt eine Vielfalt an Pflanzen, die jeden Naturfreund ins Staunen versetzt. Hier kann man die heilende Kraft der Natur ganz unmittelbar spüren: Die frische Luft erfüllt die Lungen, das sanfte Plätschern der Bäche beruhigt den Geist, und das Rascheln der Blätter scheint ein leises Lied der Natur zu sein. Und wer eine intensivere Begegnung mit der Natur sucht, kann den Kneipp-Barfußpfad betreten und sich auf ein Erlebnis einlassen, das Körper und Sinne gleichermaßen erfrischt.

Auch in der Umgebung von Bad Bevensen gibt es so manche Perle zu entdecken. Die Lüneburger Heide, die sich in sanften Wellen und weiten, lilafarbenen Teppichen von Heidekraut erstreckt, lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Fahrradtouren ein. In den späten Sommermonaten, wenn die Heide in voller Blüte steht, wird die Landschaft in ein einzigartiges Farbenmeer getaucht, das fast schon magisch wirkt. Hier findet der Wanderer und Naturliebhaber eine fast unberührte Welt voller stiller Schönheit, die ihm ein wenig Demut und Dankbarkeit abverlangt.

Unweit von Bad Bevensen liegt die alte Hansestadt Lüneburg, ein Ort voller Geschichte und Kultur. Die Altstadt von Lüneburg ist ein Kunstwerk für sich: die charakteristische Backsteingotik, die verwinkelten Gassen und die charmanten kleinen Cafés laden zu einem Tag voller Entdeckungen ein. Hier spürt man den Puls vergangener Zeiten und wird doch immer wieder überrascht von der Lebendigkeit, die diese Stadt ausstrahlt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Terrasse Südseite



Helles Wohnzimmer zum Süden

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Kamin im Wohnzimmer



neue Gardinen im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Diele vor dem Wohnzimmer



Neue Einbauküche

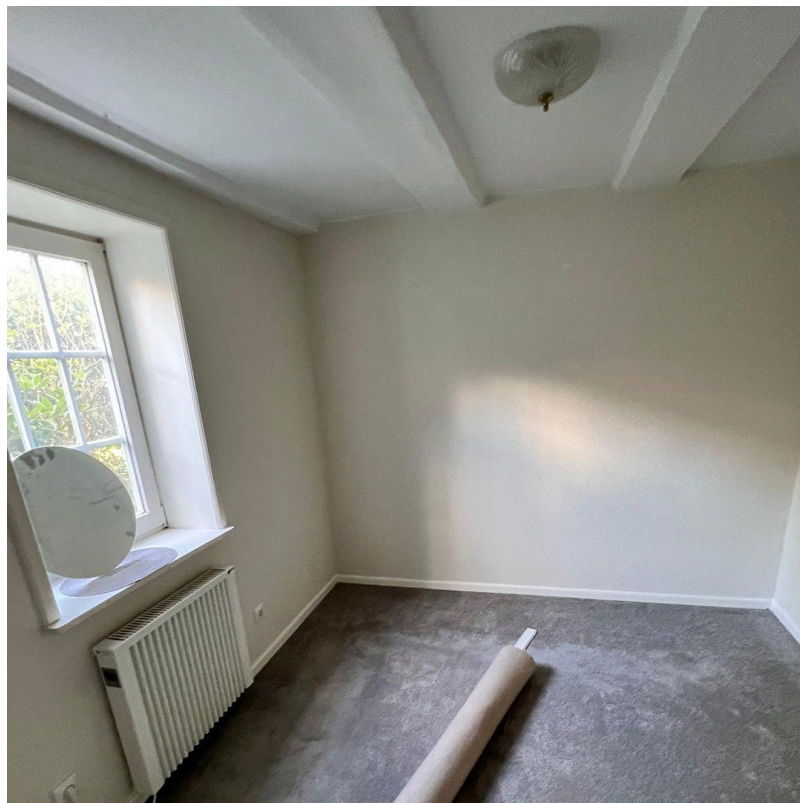


Neue Küche vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Neues Gäste-WC



Schlafzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Neues Bad im EG



Eingangsdiele mit neueGardinen

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang/neuer Teppich



Treppenaufgang/neuer Teppich



SZ OG andere Perspektive

# Exposé - Galerie



SZ im OG mit Duschbad



Neues Bad im OG



Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



2. SZ OG zum Osten



2. Schlafzimmer OG



2. Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG/neuer Teppich



Park Ostseite

# Exposé - Galerie



Jod-Sole-Thermalbad

# Exposé - Grundrisse



Küche neu



Küche Draufsicht

# Exposé - Grundrisse



Küche vom Wohnzimmer



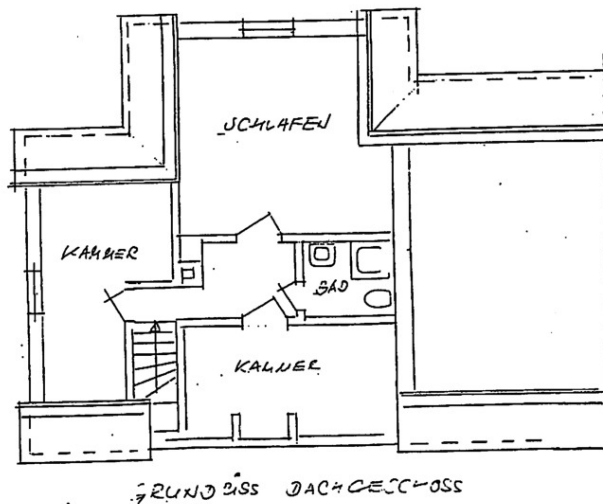
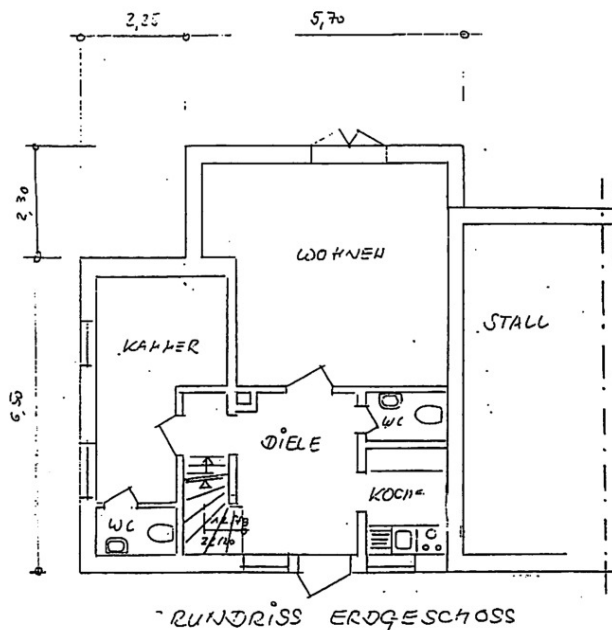
# Exposé - Grundrisse



Wolfgang Meyer

Dipl. Ing. Architekt - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Ferienhaus 2 - Grundrisse



Verkehrswertgutachten für Jürgen Sirampe, 29549 Bad Bevensen, An der Aue 12:  
Grundbuch Bevensen, Blatt 1966; Flur 5, Teilflächen aus Flst. 104/25 und 104/8

Anlage 14

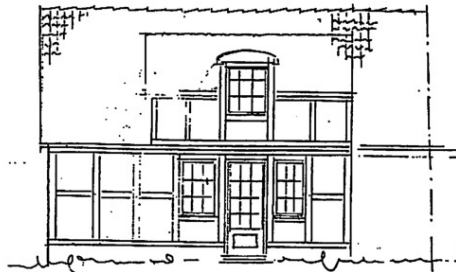
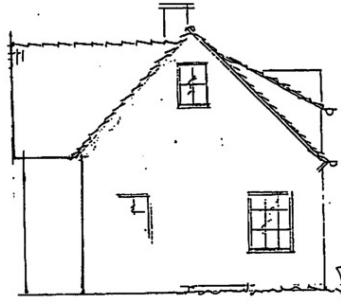
# Exposé - Grundrisse



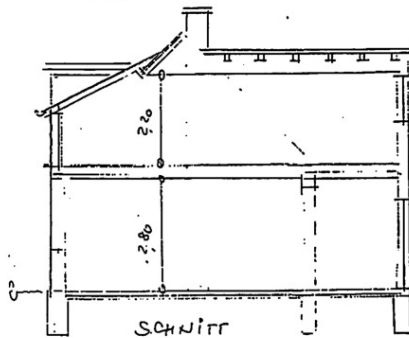
Wolfgang Meyer

Dipl. Ing. Architekt - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Ferienhaus 2 - Ansichten, Schnitt



AUSICHT SÜDEN



SCHNITT

Verkehrswertgutachten für Jürgen Strampe, 29549 Bad Bevensen, An der Aue 12:  
Grundbuch Bevensen, Blatt 1966; Flur 5, Teilflächen aus Flst. 104/25 und 104/8

Anlage 15

# Exposé - Anhänge

1. Neue Elektroheizung
2. Küchengrundriss
3. Kücheninventar

Handwritten notes: *Kto. 230 629578* and a signature *JV*



**THERMOTEC.AG**  
E-WÄRME CLEVER GENUTZT

Thermotec AG - Arnsdorf 26 - 02894 Vierkirchen

### Rechnung

**RE24-0966**

Strampenhof

Jürgen Strampe  
An der Aue 10  
29549 Bad Bevensen

Lieferadresse:  
Horst Böckmann  
Horst Böckmann  
An Der Hofkoppel 6B  
DE 29549 Bad Bevensen

Datum: 24.09.2024  
Liefertermin: KW 39/2024  
Kundennummer: 160907  
Auftragsnummer: AU24-02283  
Auftrag vom: 17.01.2024  
Ihr Auftrag: An der Hofkoppel 6b  
Bearbeiter/-in: Michelle Batzdorfer  
Telefon: +49 35827 7893 40  
E-Mail: [vertrieb@thermotec-ag.de](mailto:vertrieb@thermotec-ag.de)  
Gewicht: 342,00 kg

Preise in EUR

Pos	Menge	Artikel-Nr.	Artikelbezeichnung	Einzelpreis	Gesamtpreis
1			Lieferschein: LS24-2828 vom 23.09.2024		6.319,00
1.1	3 St.	HFL001	AeroFlow® Elektroheizung MINI 650 mit FlexiSmart-Regler	449,00	1.347,00
1.2	4 St.	HFL003	AeroFlow® Elektroheizung COMPACT 1300 mit FlexiSmart-Regler	589,00	2.356,00
1.3	3 St.	HFL005	AeroFlow® Elektroheizung MIDI 1950 mit FlexiSmart-Regler	639,00	1.917,00
1.4	1 St.	HFL007	AeroFlow® Elektroheizung MAXI 2450 mit FlexiSmart-Regler	699,00	699,00
Summe				EUR	5.310,08
./. Belegabatt	5,00 %	von 5.310,08 EUR		EUR	265,50
Netto-Betrag				EUR	5.044,58
+ 19,00 % MwSt		von 5.044,58 EUR		EUR	958,47
<b>Brutto-Betrag</b>				EUR	<b>6.003,05</b>

Versandart: Spedition frei Bordsteinkante - Deutschland \*

Zahlungsbedingung: Vorkasse

Es gelten die AGB der Thermotec AG. Die AGB sind im Internet unter [www.thermotec.ag](http://www.thermotec.ag) veröffentlicht.



**Thermotec AG**  
Arnsdorf 26  
02894 Vierkirchen

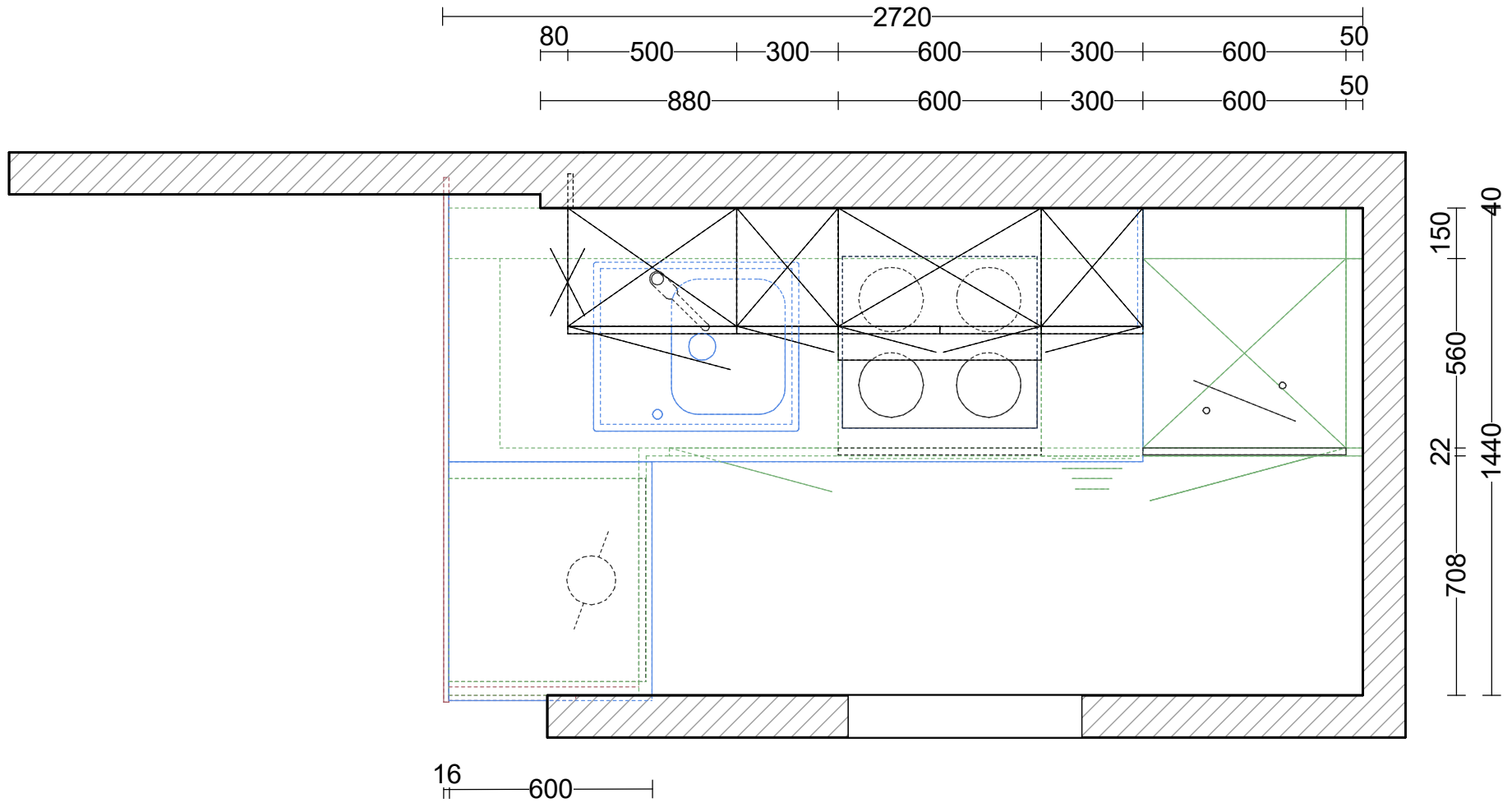
**Kontakt:**  
Tel: +49 35827 7893-30  
Fax: +49 35827 7893-444  
Mail: [info@thermotec-ag.de](mailto:info@thermotec-ag.de)  
Web: [www.thermotec.ag](http://www.thermotec.ag)

**Vorstand:**  
Sebastian Heidrich  
Christian Adams  
**Vorsitzender AufsR:**  
Thomas Schmidt

**WEEE-Reg.-Nr.:**  
DE 46197075

**Registergericht:**  
Amtsgericht Dresden HRB 33568

**USt-ID.-Nr.:**  
DE 251965324  
FR 20844721043



Maßstab: Angepasst



Möbel-Reck GmbH  
 Krummer Arm 5  
 29549 Bad Bevensen  
 Telefon: 05821/41031  
 Fax: 05821/2870  
 E-Mail: info@moebel-reck.de

SCHÜLLER - Küchen  
 PUR Pura  
 Fachberater/-in: Hartmann, Kirstin  
 Tel. Geschäftl.: 05821-41031  
 E-Mail: kirstin.hartmann@moebel-reck.de

Herr  
 Jürgen Strampe  
 An der Aue 12  
 29549 Bad Bevensen  
 Telefon: 05821-9510

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und unterbreiten Ihnen gerne unser freibleibendes Angebot.  
Dieses Angebot hat Gültigkeit bis zum .

## SCHÜLLER - Küchen

<b>Möbelteile</b>	: PUR Pura
Frontausführung	: S3 Schichtstoff matt
Frontfarbe	: K097 Muschelweiß matt
Griff-Kombination	: 486 Bügelgriff Edelstahl
Grifflage	: 1 Waage-/Senkrechte Anord. Griff
Korpusausführung	: K1 Kunststoff
Korpusaußenfarbe	: K095 Muschelweiß
Korpusinnenfarbe	: K400S Naturweiß
Korpusinnenausf. Dekor+	: K1 Kunststoff
Korpusinnenfarbe Dekor+	: K400S Naturweiß
Sichtseiten-Ausführung	: K1 Kunststoff
Sichtseitenfarbe	: K095 Muschelweiß
Schub-/Zugausführung	: CRE C1-X1 Vollauszug mit Reling
Schub-/Zug-Öffnungssystem	: OTO ohne TIP-ON
Einlegematte	: OE ohne Einlegematte
Korpussystem	: KSTA Korpus Standard
<b>Korpus-Blenden/Materialfarbe</b>	: K1 Kunststoff
Korpus-Blenden/Materialfarbe	: K095 Muschelweiß
<b>Sockelfarbe</b>	: K1 Kunststoff
Sockelform	: S Standard-Sockelblende
Sockelfarbe	: K095 Muschelweiß
<b>Arbeitsplatten</b>	: AP20 AP20 Dickkante
Arbeitsplattenfarbe	: K047 Aurora Eiche Nachbildung
Arbeitsplatten-Kantenfarbe	: K047 Aurora Eiche Nachbildung
Wandabschlussleisten-Ausführ.	: WP3 WP3 Arbeitsplattenfarben Sonderlänge 5m
Wandabschlussleisten-Farbe	: K047 Aurora Eiche Nachbildung
<b>Nischenfarbe</b>	: K1 Kunststoff
Nischenfarbe	: K095 Muschelweiß
<b>Wangen/Borde</b>	: K1 Kunststoff
Wangen/Bord-Farbe	: K095 Muschelweiß
Profilausführung	: M0 Metall Alu
Profifarbe	: M171G Edelstahlfarben
Sockelhöhe	: 150,00 mm
Arbeitshöhe	: 904,00 mm

## Möbel

<u>Pos</u>	<u>Menge</u>	<u>Code</u>	<u>L/R</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Sichts.</u>	<u>Betrag</u>
------------	--------------	-------------	------------	---------------------	----------------	---------------

Pos	Menge		Code	L/R	Beschreibung	Sichts.	Betrag
1	1,47	m <sup>2</sup>	PM16		Plattenmaterial 1,6 cm Sondermaße <i>Länge = 950, Tiefe = 1550</i>		331,08
2	1,00	Stk	WEU167837		Wangenelement 1,6 cm für Unterschrank, Tiefe <i>Höhe/Stärke = 950</i>		110,96
3	1,00	Stk	UEGW7156		Stützseite 1,6 cm für E-Geräte		144,54
4	1,00	Stk	UL1571		Unterschrank-Schattenleis te <i>Breite, Bestellmaß = 150 (Planung 40; Ergänzung 110), Tiefe = 560</i>		38,98
5	1,00	Stk	UT6071GV82		Front für vollintegr. Geschirr-		192,72
6	1,00	Stk	UES11571		Spülen-Eckunterschrank Korpus: B. 100 cm <i>Richtung = Links, Abstand zur Wand = 150, Breite Eckpassstück = 90</i>		471,58
6.1	1,00	Stk	UEGW7156		Stützseite 1,6 cm für E-Geräte		144,54
7	1,00	Stk	UH6071S		Unterschrank für Einbauherd		351,86
8	1,00	Stk	U3071S3Z		Auszug-Unterschrank 3 Schubkästen		798,62
9	1,00	Stk	GH201178T2	R	Geräte-Hochschrank für integr.		801,54
10	1,00	Stk	HP-10201		Hochschrank-Passstück Höhe 201,5 cm <i>Breite = 50, Tiefe = 560, Richtung = Rechts</i>		170,82
11	1,00	Stk	O5071	L	Oberschrank 1 Tür <i>Verlängerung, hinten = Links, Länge der Verlängerung, hinten = 100</i>	Links	268,64
11.1	1,00	Stk	OSSV7146		Oberschrank-Sichtseite mit		135,78
12	1,00	Stk	O3071	L	Oberschrank 1 Tür		219,00

Pos	Menge		Code	L/R	Beschreibung	Sichts.	Betrag
13	1,00	Stk	OD6071-F3		Oberschrank für Flachschirm-		516,84
15	1,00	Stk	O3071	R	Oberschrank 1 Tür		219,00
16	3,50	dm	NV1657		Nischenverkleidung 1,6 cm <i>Breite = 350, Höhe/Stärke = 546</i>		58,40
503	34,06	dm	S15		Sockelblende, Stärke 1,3 cm		0,00
<b>Zwischensumme</b>							<b>4974,89</b>

**Arbeitsplatten**

Pos	Menge		Code	L/R	Beschreibung	Sichts.	Betrag
18	1,00	Stk	WP3-Z1		Wandabschlussprofil-Formt eile		35,04
500	7,05	dm	AP20		Arbeitsplatte 3,9 cm Vorderk.: Dickkante <i>Länge = 705, Tiefe = 600</i>		155,34
501	20,50	dm	AP2090		Arbeitsplatte 3,9 cm Vorderk.: Dickkante <i>Länge = 2050, Tiefe = 790</i>		735,84
501.1	1,00	Stk	AP-NFS		AP-Verbindung bis 67,9 cm		46,14
501.2	2,70	dm	AP20SKA		Arbeitspl.-Stirnkante 3,9 cm		0,00
501.3	7,90	dm	AP20SKA		Arbeitspl.-Stirnkante 3,9 cm		0,00
502	1,00	Stk	WP3500		Wandabschlussprofil,L.500 cm		144,54
<b>Zwischensumme</b>							<b>1116,90</b>

**Elektrogeräte**

Pos	Menge		Code	L/R	Beschreibung	Sichts.	Betrag
5.1	1,00	Stk	JGVN606E4		Geschirrspüler 60 cm vollintegrierbar		870,16

Pos	Menge		Code	L/R	Beschreibung	Sichts.	Betrag
9.1	1,00	Stk	JCU178E0S4	R	Kühl-/Gefrierkombination Nische 177,5 cm,		1327,14
14	1,00	Stk	JDF606E2		Flachschirmhaube 60cm,Edelst./ <i>Breite = 600</i>		532,90
14.1	1,00	Stk	MCFB82ST		Aktivkohlefilter für Umluftbetrieb		81,76
<b>Zwischensumme</b>							<b>2811,96</b>

**Sanitär**

Pos	Menge		Code	L/R	Beschreibung	Sichts.	Betrag
17	1,00	Stk	525114		BLANCO LEMIS 45 S-IF Mini <i>Montageart = Aufgelegt, Richtung = Rechts</i>		425,73
17.1	1,00	Stk	526402		BLANCOWEGA II HD chrom		110,22
<b>Zwischensumme</b>							<b>535,95</b>

**Zubehör**

Pos	Menge		Code	L/R	Beschreibung	Sichts.	Betrag
1.1	2,00	Stk	ZWSC16120		Wangenschuh 1,6 cm U-Profil, Länge 120 cm		61,61
8.1	1,00	Stk	ZB3056CG-E		Besteckeinsatz, eingesetzt		20,73
450	13,00	Stk	486		Bügelgriff Edelstahl		0,00
<b>Zwischensumme</b>							<b>82,34</b>

Wir hoffen, dass Ihnen unser Angebot zusagt und sehen Ihrer Auftragserteilung mit Freude entgegen.