

Exposé

Doppelhaushälfte in Avendorf /Tespe

Neubau: Doppelhaushälfte auf einer Ebene mit eigenem Traumgarten



Objekt-Nr. OM-402266

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Natalie Siegmund

Elbuferstraße 51
21395 Avendorf /Tespe
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr | 2026 | Übernahme | ab Datum |
| Grundstücksfläche | 1.484,00 m ² | Übernahmedatum | 01.03.2026 |
| Etagen | 1 | Zustand | Erstbezug |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 133,83 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 15,00 m ² | Carports | 2 |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Stellplätze | 2 |
| Summe Nebenkosten | 150 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit | 5.400 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu vermieten steht eine Doppelhaushälfte im Erdgeschoss, welche komfortables Wohnen auf einer Ebene bietet – ohne Treppen oder Stufen. Bezugsfertig ab 1.03.2026, Einzug zum späteren Zeitpunkt nach Vereinbarung möglich.

Die Wohn- und Nutzfläche von 134 m² ist verteilt auf 4 Zimmern. Das Gesamtgrundstück umfasst 1.484 m², von welchen ca. 700 m² als großzügiges hinteres Gartenanteil mit Zugang aus dem Wohnzimmer zur Wohneinheit gehören.

Das Haus in massiver Bauweise besteht aus 2 übereinander liegenden Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss mit separaten Eingängen.

Das Grundstück ist lediglich auf einer Seite angrenzend bebaut, hinten und rechts öffnet sich der Blick ins Grüne - ein außergewöhnliches Maß an Ruhe, Privatsphäre und Naturblick.

Die Beheizung des Hauses erfolgt ausschließlich über Strom: Eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer 10 kWp-Photovoltaikanlage und einem 10 kWh-Stromspeicher deckt den Heiz- und Strombedarf energieeffizient und umweltfreundlich ab.

Das Haus verfügt über einen modernen Glasfaseranschluss. Damit sind sehr hohe Internetgeschwindigkeiten möglich – ideal für Homeoffice, Streaming, Online-Gaming etc. Der Anschluss kann vom Mieter direkt bei einem Anbieter seiner Wahl aktiviert werden.

Die Lage überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Position zwischen Hamburg und Lüneburg – ideal für Berufstätige und Pendler, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen. In nur fünf Minuten zu Fuß erreichen Sie die malerische Elbe sowie das Naturschutzgebiet Elbniederung von Avendorf bis Rönne, das zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur einlädt.

Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Klinkerfassade
- Fenster 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung mit separater Temperatureinstellung in jedem Raum
- Bodengleiche Dusche und Vollbad (gefliest)
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Designer-Vinylböden
- Einbauküche (Kühlschrank & Geschirrspüler nicht inkl.)
- Terrasse mit Überdachung
- Großer Garten mit Weitblick, keine Bebauung rechts vom Grundstück
- Photovoltaikanlage 10 kWp (10 kWh-Speicher)
- Luftwärmepumpe
- Carport mit 2 Stellplätzen
- Vorbereitung für Ladestation von E-Autos (auf Wunsch)

Sprechen Sie uns gerne an – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

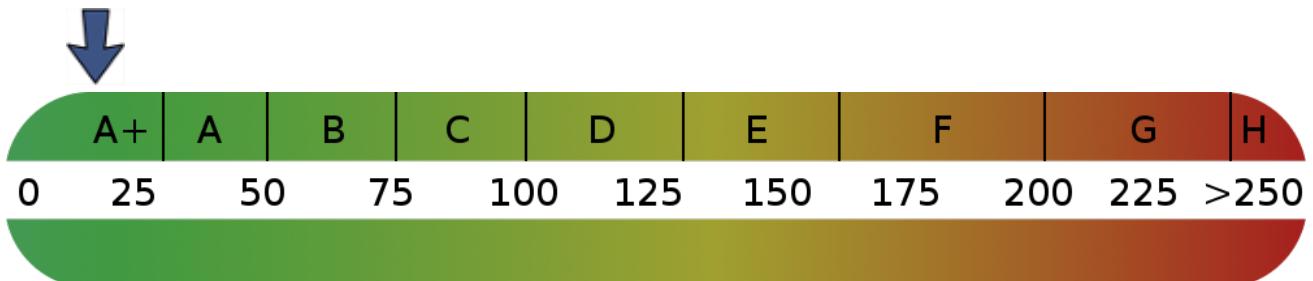
Die Lage ist ideal für Berufstätige – ruhig und naturnah, aber dennoch verkehrsgünstig zwischen Hamburg und Lüneburg gelegen. In nur fünf Minuten zu Fuß erreichen Sie die malerische Elbe und das Naturschutzgebiet Elbniederung von Avendorf bis Rönne, das zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur einlädt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 18,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Terrassenüberdachung



Terrassenüberdachung

Exposé - Galerie



Großes Grundstück



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



HWR



Abstellraum

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Briefkasten

Exposé - Galerie



Separate Hausnummern



Wildleben auf dem Grundstück

Exposé - Galerie



5 Min. zum Naturschutzgebiet



Elbe 5 Gehminuten entfernt

Exposé - Galerie



Elbe 5 Gehminuten entfernt



Radweg an der Elbe entlang

Exposé - Grundrisse



EG-Wohneinheit Grundriss