

Exposé

Dachgeschosswohnung in Brackel

**Wohnung vom Eigentümer 4 Zimmer 94,79 qm DG-Whg
Neubau plus 23 qm Dachboden in Brackel**



Objekt-Nr. OM-410331

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.470 € + NK**

21438 Brackel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.407 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	94,79 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	23,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	175 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzexposé – 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung, 94,79 m², Brackel

Objektart: Dachgeschosswohnung

Wohnfläche: ca. 94,79 m²

Zimmer: 4

Balkon: 6,62 m² überdacht

Kurzbeschreibung

Moderne, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 94,79 m² in ruhiger, verkehrsgünstiger Lage von Brackel. Die Wohnung überzeugt durch eine separate Küche, hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Haustechnik sowie sehr niedrige Nebenkosten dank Wärmepumpe und Mieterstrom. Ideal für Familien, Paare oder Home-Office-Nutzer.

Ausstattung

- Küchenraum
 - hochwertige Nobilia Einbauküche mit Bosch-Markengeräten,
- Geschirrspüler, 4 Plattenkochfeld, Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank
- Großzügiger Wohnbereich mit viel Fensterfläche, mit angrenzendem Südbalkon
- Drei weitere helle Zimmer mit Fenster (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro)
- Modernes Badezimmer
 - Villeroy & Boch 1 m Waschtisch mit zwei Auszugschubladen
 - Handtuchheizkörper und ein Hochschrank von V&B
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Balkon Loggia überdacht (ca. 6,62m²) – ideal für entspannte Stunden im Freien auf der Sonnenliege oder auch bei Regen im trockenen
- Energieeffizienz durch Wärmepumpe & Mieterstrom → dadurch sehr niedrige Nebenkosten

Zusätzliche Highlights

- Autocarport aus Aluminium
- Glasfaseranschluß für schnelles Internet ab ca. 1.6.2026 von Glasfaser Nord geplant
- E-Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Fahrradabstellraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes
- Ausgebauter großer Dachbodenbereich als Abstellflächen (kein Wohnraum) mit 23 qm und Ausstellfenster , Licht und Strom mit Steigentreppe aus dem Flurbereich
- Innen-Abstellraum (1 m²) in der Wohnung
- Vinylfußboden in allen Wohnbereichen und Küche, im Flur und Bad Bodenfliesen

Ausstattung

Besichtigungen nach Absprache bereits jetzt möglich.

Weitere Informationen zum Objekt fordern Sie gerne per Email

bei uns ab. Bei Interesse gehen Sie bitte auf unsere Website

www.lion-immobilien-gmbh.com und laden die Formulare Mieteranfrage

und Mieterauskunft herunter, füllen diese aus und senden uns diese an

unsere genannte Email Adresse zu.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

LION Immobilien GmbH

Hermann Löns Weg 20

21220 Seevetal - Germany

Sitz der Gesellschaft: Seevetal

HR Lüneburg HRB 212560

GF: Sina Hampel , Jörg Brinkmann

Email: j.brinkmann@lion-immobilien-gmbh.com

Website: www.lion-immobilien-gmbh.com

Tel. 0049 172 5401068 0176 81403858

Lage

Die beiden Dachgeschoßwohnungen No. 3 links (Lage nach hinten schöner Ausblick ins Grüne auf ein Feld) und Wohnung No. 4 zur Parkplatz gelegen.

Attraktive Wohnlage in Brackel:

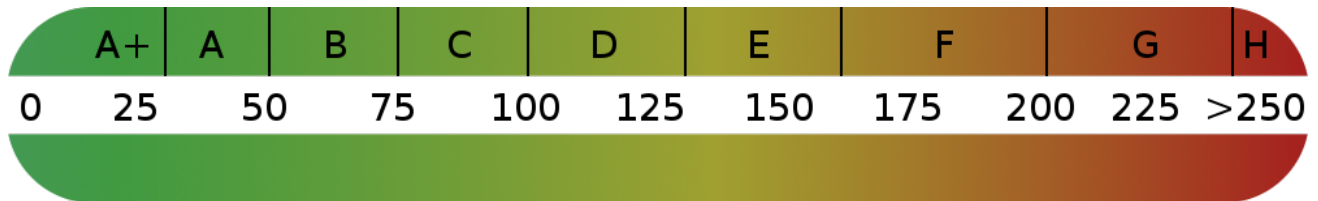
- 2-3 Minuten zur BAB-Abfahrt Thieshope
- Schnelle Fahrzeiten nach Hamburg, Lüneburg und Winsen
- Ruhiges ländliches Wohnumfeld bei guter Infrastruktur Heidenähe

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Südseite Balkon/ Terrassen

Exposé - Galerie



Nordseite Eingang



Haus mit Photovoltaik

Exposé - Galerie



Hauseingang

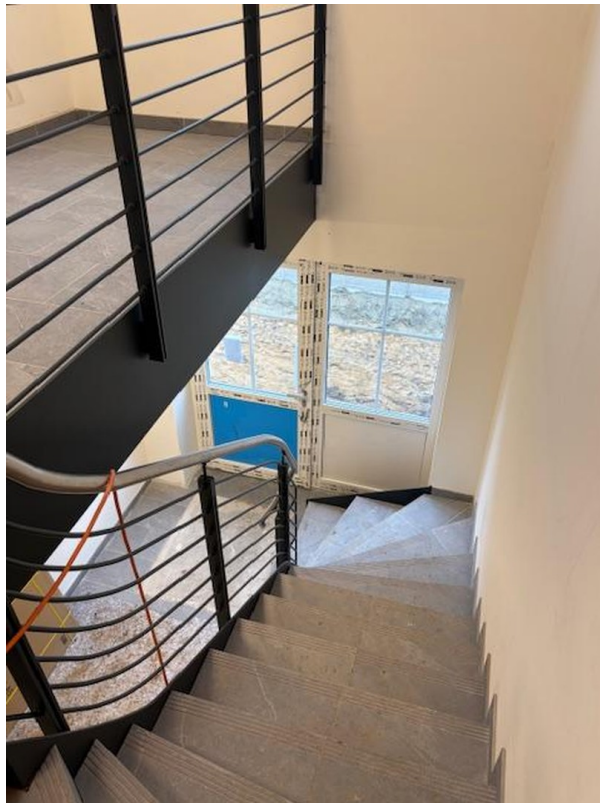


Dachboden nur Nutzfläche

Exposé - Galerie



Treppenhaus oben



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Fenster

Exposé - Galerie



Dusche



Bad mit Fenster

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Handtuchheizung

Exposé - Galerie



Bad mit Fenster und Spiegel



Bad

Exposé - Galerie



Fußbodenheizung



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Aussen Eingang



Aussen Zuweg

Exposé - Galerie



Strassenansicht

Exposé - Grundrisse

