

Exposé

Erdgeschosswohnung in Brackel

**Vom Eigentümer Neubau ohne Courtage 3 Zimmer
87,7qm, Terrasse, Gartenteil + Nutzfläche, Brackel**



Objekt-Nr. OM-410982

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.360 € + NK**

Ansprechpartner:
Sina Hampel

Hauptstr. 6
21438 Brackel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	87,70 m²
Nutzfläche	8,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Nebenkosten	75 €
Heizkosten	100 €
Summe Nebenkosten	175 €
Miete Garage/Stellpl.	70 €

Mietsicherheit	4.080 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Carports	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Neubau 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Brackel – hochwertige Ausstattung & großer Terrassenbereich (87,7 m²) Erstbezug eigener Gartenanteil

In attraktiver Lage von Brackel, nur wenige Minuten von der BAB-Abfahrt Thieshope entfernt, im Ort mit Tankstelle, Bäcker, Restaurant und Supermärkten in angrenzenden Orten, befindet sich diese modern ausgestattete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 87 m² Wohnfläche. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Transferzeiten nach Hamburg, Lüneburg und Winsen – ideal für Pendler, die ruhiges Wohnen und Heidenähe sowie zwei Golfplätzen mit hoher Mobilität verbinden möchten.

Ausstattung & Highlights:

- Offener Wohn- und Küchenbereich: Moderne, offene Gestaltung mit hochwertiger Nobilia Einbauküche mit Bosch-Markengeräten,

Geschirrspüler, 4 Plattenkochfeld, Mikrowelle, Backofen, Kühlschrank.

- Großzügiger Wohnbereich mit viel Fensterfläche. Ausgang zur überdachten Loggia mit insgesamt 35 qm Terrassenfläche

- Zwei helle Schlafzimmer: Optimal nutzbar als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer.

- Exklusives Badezimmer: Ausgestattet mit Villeroy & Boch Sanitärarmöbeln, moderner Keramik und zusätzlichem Handtuchheizkörper für extra Komfort und Waschmaschinenanschluss.

- Fußbodenheizung: Behagliche Wärme in allen Räumen.

- Große Terrasse (ca. 35 m²) mit direktem Zugang zum eigenen Gartenanteil – ideal für Entspannung im Freien.

- Energieeffizienz durch Wärmepumpe & Mieterstrom → dadurch sehr niedrige Nebenkosten

Zusätzliche Highlights

- Carports 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

- Innen-Abstellraum (1 m²) in der Wohnung

Außenabstellräume 2,49 gemauert und 5 qm Aluabstellraum

- Vinylfußboden in allen Wohnbereichen und Küche, im Flur und Bad Bodenfliesen

Besondere Kostenvorteile:

- Durch die effiziente Wärmepumpe und das Mieterstrommodell profitieren Sie von sehr günstigen Nebenkosten – ein großer Pluspunkt im laufenden Betrieb.

Zusätzliche Nutzflächen & Besonderheiten:

- Innen-Abstellraum (ca. 1 m²)

- Außenabstellräume, 1 x2,49 m² gemauert und gefliest und 1 x Aluabstellraum (ca. 5 m²)
- Fahrradabstellraum – inklusive Lademöglichkeit für E-Bikes
- Aluautocarport
- E-Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Barrierearme Erdgeschosslage mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Vinylfußboden in allen Wohnbereichen und Küche, im Flur und Bad Bodenfliesen

Optional: Zumietung eines angrenzenden Appartementbereiches mit 35,3 qm inkl. Nutzfläche, 1 Zimmer 30,3 qm.

Ausstattung: Nobilia Einbauküche , Duschbad, Villeroy und Bosch 1m Waschtisch zwei Schubladen, Duschglas-Trennwand

Ausstattung

Besichtigungen nach Absprache bereits jetzt möglich.

Weitere Informationen zum Objekt fordern Sie gerne per Email

bei uns ab. Weitere Fotos nach Baufortschritt erhältlich.

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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

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. 0172 5401068

Tel. 0176 81403858

Lage

Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenzugang. Überdachte Loggia und insg. 35 qm Terrassenfläche.

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:

Allgemeinmediziner, Grundschule

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Südseite Terrassenansicht

Exposé - Galerie



Eingang Nordseite Parkplatz



Südseite mit Photovoltaik

Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Tür Abstellraum draussen



Abstellraum Innen

Exposé - Galerie



Bad/Dusche



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Bad



Aussen Eingang

Exposé - Galerie



Aussen Zuweg



Strassenansicht

Exposé - Grundrisse

