

# 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	Miete Garage/Stellpl.	70 €
Etagen	1	Mietsicherheit	4.080 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	87,70 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Carports	2
Summe Nebenkosten	175 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Neubau 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Brackel – hochwertige Ausstattung & großer Terrassenbereich (87,7 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>)

- Außenabstellräume, 1 x2,49 m<sup>2</sup> gemauert und gefliest und 1 x Aluabstellraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- 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

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

## Ausstattung

Wir bieten täglich Besichtigungstermine in der Zeit von 10 bis 14 Uhr an.

Nach Absprache auch nachmittags oder am Wochenende.

Melden Sie sich gern bei uns.

Bei Interesse gehen Sie bitte auf unsere Website und laden die Formulare Mieteranfrage und Mietersauskunft herunter, füllen diese aus und senden uns diese per Email 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

Tel. 0172 5401068

Tel. 0152 59182108

## 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche im Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Bosch Geräte



Küche Schränke

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Spiegel & Beleuchtung

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Badunterschrank viel Stauraum

# Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung

# Exposé - Galerie



Gegensprechanlage



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



35 qm Terrasse



# Exposé - Galerie



Parkplatz

# Exposé - Galerie



Eingang



Zusätzlicher Abstellraum

# Exposé - Galerie



Abstellraum 5 qm mit Steckdose

