

# 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	Mietsicherheit	4.080 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
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
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# 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 x 2,49 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

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](http://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](mailto:j.brinkmann@lion-immobilien-gmbh.com)

Website: [www.lion-immobilien-gmbh.com](http://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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Südseite Terrassenansicht

# Exposé - Galerie



Eingang Nordseite Parkplatz



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bosch Geräte

# Exposé - Galerie



Küche Schränke



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Ebenerdige Dusche



Zusätzlicher Abstellraum

# Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung



Gegensprechanlage

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



35 qm Terrasse

# Exposé - Galerie



Parkplatz



Eingang

# Exposé - Grundrisse

