

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Winsen/Aller

### Doppelhaushälfte zu vermieten



Objekt-Nr. OM-412455

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Stumpf

Brunsiekweg 14  
29308 Winsen/Aller  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmetermin	15.05.2026
Grundstücksfläche	882,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,00 m²	Carports	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab Mitte Mai vermieten wir ein Doppelhaus in 29308 Winsen/Aller, OT. Walle. Es handelt sich um einen Neubau aus hochwertigen Baumaterialien. Das Haus verfügt über eine moderne Einbauküche, Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, Gäste WC, Duschbad, Fliesenbeläge im gesamten EG, Fliesenbelag im Bad OG, alle Räume im OG erhalten einen Vinylbelag. Die Innenwände erhalten einen ökologisch wertvollen Kalk-Zementputz mit diffusionsoffenem und allergikerfreundlichem Farbanstrich. Zu jeder Haushälfte gehört eine sonnige Terrasse, Gartenanteil sowie ein begehbarer Dachboden und ein Carport mit Abstellraum. Grundstück wird eingezäunt, Garten wird angelegt.

## Ausstattung

Neubau, hochwertige Nobilia Einbauküche mit Bosch Geräten (Mikrowelle, Kühlschrank, E-Herd, Spülmaschine)

Alle Fußböden im EG gefliest, OG ausser im Duschbad Vinylbeläge

3-fach Isolierfenster, zweischaliges, verklinkertes Ytong Mauerwerk mit Isolierung,

Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, getrennte Gartenwassererfassung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die angegebene Kaltmiete in Höhe von 1200,00 Euro monatlich beinhaltet die Nebenkosten für Haus-Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Diese Kosten werden nach Vorliegen der entsprechenden Bescheide exakt ausgewiesen. Die anfallenden Kosten für Wasser/Abwasser, Strom/Heizung, Müllabfuhr, Telefon und Internet sind vom Mieter mit dem jeweiligen Versorger direkt abzurechnen. Bei Interesse und Bewerbung bitte die üblichen Unterlagen wie aktuelle Schufa Auskunft und die letzten 3 aktuellen Gehaltsnachweise bereithalten. Energieausweis wird gerade erstellt - da Neubau und liegt bei Besichtigung vor.

## Lage

Das Objekt liegt in 29308 Winsen/Aller, Ortsteil Walle im Brunsiekweg an einer ruhigen wenig befahrenen Nebenstraße im ländlichen Bereich in Waldnähe. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten in 29308 Winsen und 29303 Bergen gegeben.

Weitere Infos unter:

[www.winsen-allen.de](http://www.winsen-allen.de)

[www.wir-in-walle.de](http://www.wir-in-walle.de)

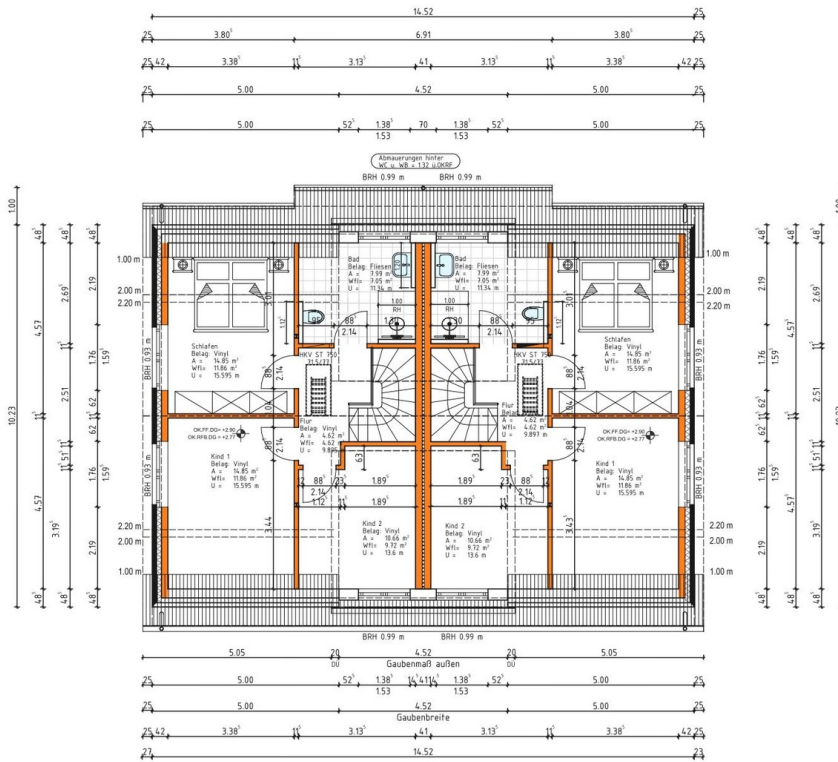
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

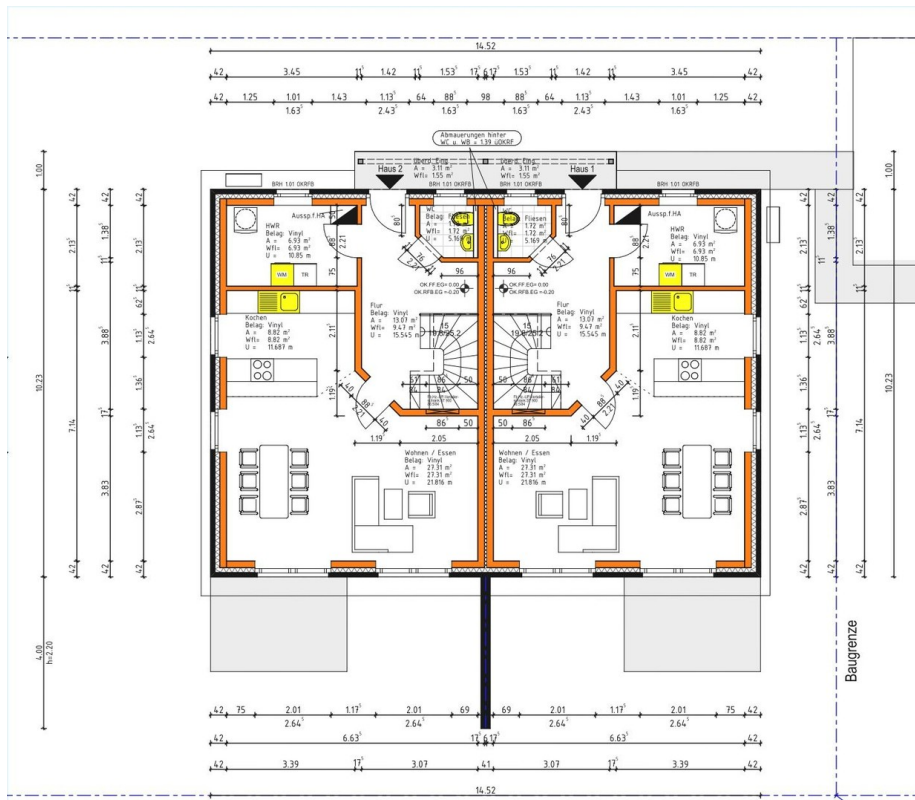
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

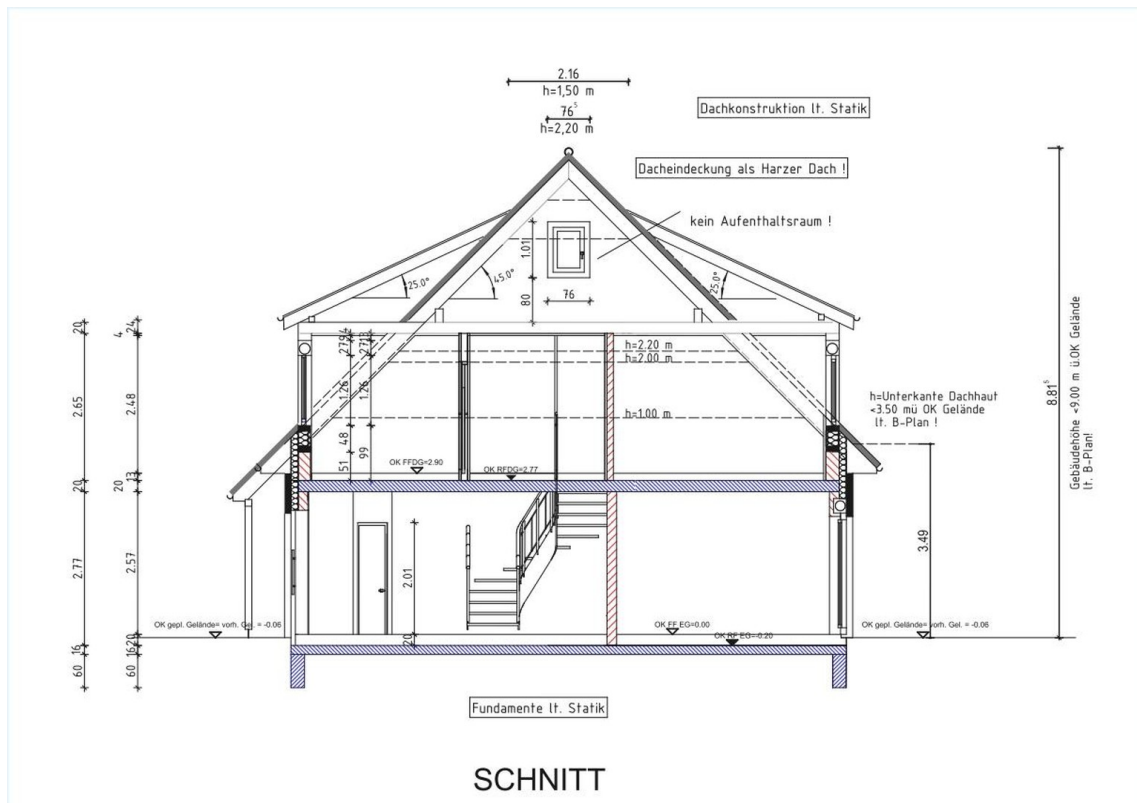


## Dachgeschoss



## Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt