

Exposé

Doppelhaushälfte in Hermannsburg

**Neubau Doppelhaushälfte in exklusiver Lage von
Hermannsburg zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-418003

Doppelhaushälfte

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Deniz Agackiran

29320 Hermannsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	308,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertige, energieeffiziente Neubauimmobilie mit moderner Ausstattung

Dieses moderne und energieeffiziente Wohnhaus bietet auf einem ca. 308 m² großen Grundstück eine großzügige Wohnfläche von ca. 138 m² und überzeugt durch eine hochwertige Bauausführung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei moderne Bäder sorgen für hohen Wohnkomfort, eines davon ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Das Haus wird komplett schlüsselfertig übergeben. Ausgestattet ist es mit hochwertigen Fliesen- und Vinylböden, einer hochwertigen Elektroinstallation sowie LED-Spots im gesamten Obergeschoss. Dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden sorgen für ausgezeichnete Energieeffizienz und hohen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, die für niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiges Energiekonzept steht.

Ein besonderes Highlight ist das große Doppelflügelfenster, das einen direkten Zugang zur gepflasterten Terrasse und in den Garten ermöglicht und für viel Tageslicht sowie eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich sorgt.

Der Garten wird mit Mutterboden aufgefüllt und vorbereitet, die weitere Gestaltung kann individuell in Eigenleistung erfolgen. Sämtliche Pflasterflächen werden vollständig gepflastert. Für komfortables Parken stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Diese Neubauimmobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und Energieeffizienz – ideal für Familien oder Paare, die ein neues Zuhause ohne Renovierungsaufwand suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie wird ohne Käuferprovision verkauft. Die Küche ist bewusst nicht enthalten, sodass der Käufer diese individuell nach eigenen Vorstellungen gestalten kann. Ein detaillierter Elektroinstallationsplan liegt vor, alle elektrischen Anschlüsse sind bereits fachgerecht vorbereitet.

Lage

Attraktive Lage in der Südheide – naturnah wohnen mit hervorragender Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in Hermannsburg, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Südheide im Landkreis Celle, einer der attraktivsten Wohnlagen der Lüneburger Heide. Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, ihre naturnahe Umgebung sowie eine sehr gute Infrastruktur aus.

Hermannsburg bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind schnell und bequem erreichbar. Besonders hervorzuheben ist das Christian-Gymnasium Hermannsburg, das überregionale Bekanntheit genießt und den Standort auch für Familien äußerst attraktiv macht.

Die Umgebung ist geprägt von weiten Heideflächen, Wäldern und Rad- sowie Wanderwegen und lädt zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein. Natur- und Sportliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie Ruhesuchende.

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist Hermannsburg verkehrstechnisch gut angebunden. Die Städte Celle, Bergen und Soltau sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso die Bundesstraßen B3 und B191, die eine gute Verbindung in Richtung Hannover, Hamburg und Bremen ermöglichen.

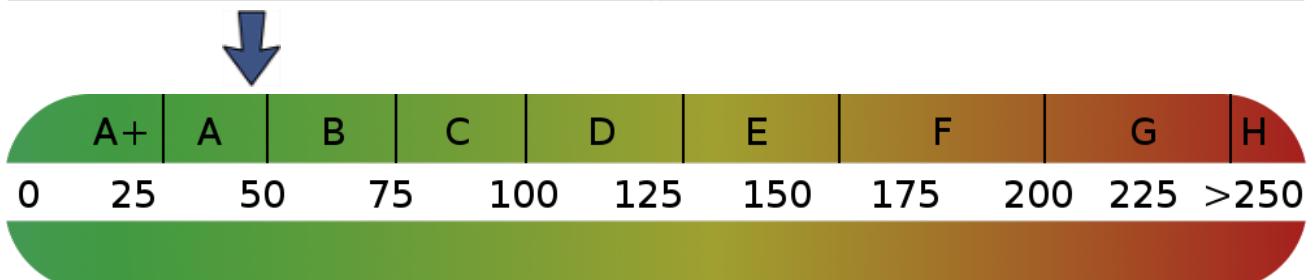
Hermannsburg vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe und bietet damit den idealen Standort für alle, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

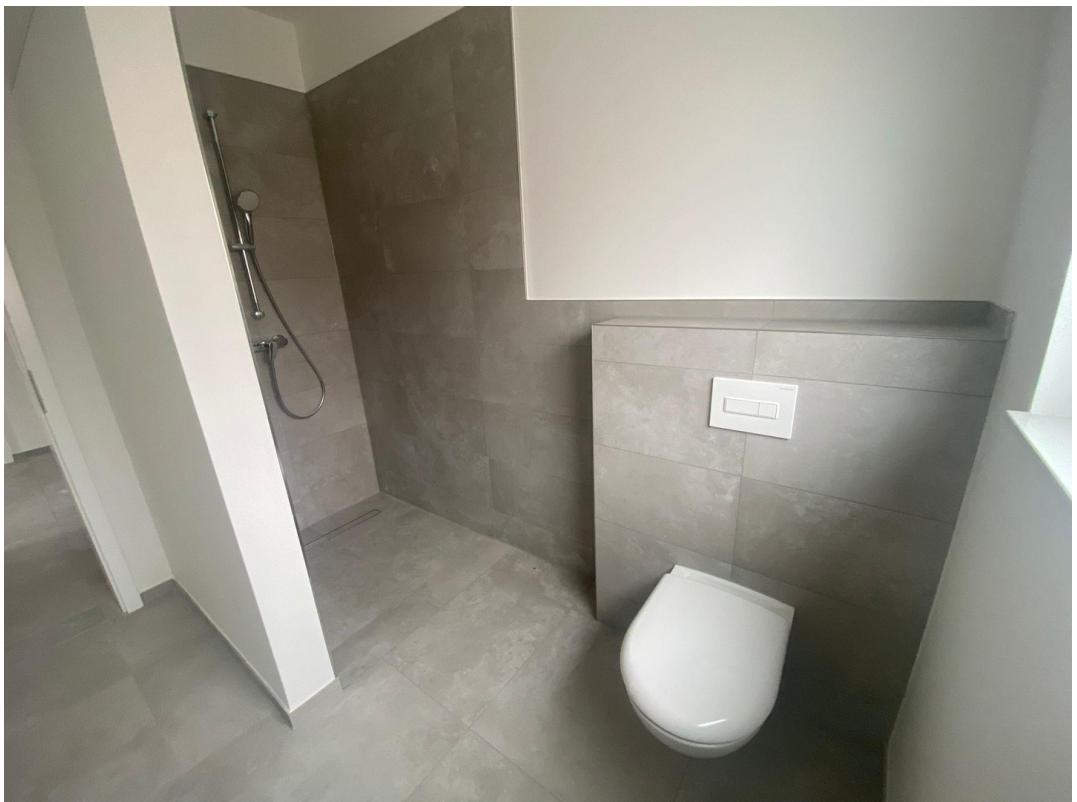


Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste Bad EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

Haus 1 Wohnung 1 EG

Wohnen/Essen/Kochen	=	36,92 m ²	35,81 m ²
HWR	=	6,81 m ²	6,61 m ²
Büro	=	10,4 m ²	10,09 m ²
WC	=	5,24 m ²	5,08 m ²
Diele	=	12,57 m ²	<u>12,19 m²</u>
			<u>69,78 m²</u>
	EG gesamt		

DG

Kind I	=	15,42 m ²	14,96 m ²
Kind II	=	16,72 m ²	16,22 m ²
Bad	=	12,41 m ²	12,04 m ²
Eltern	=	15,59 m ²	15,12 m ²
Ankleide	=	3,72 m ²	3,61 m ²
Flur	=	6,69 m ²	<u>6,49 m²</u>
			<u>68,43 m²</u>

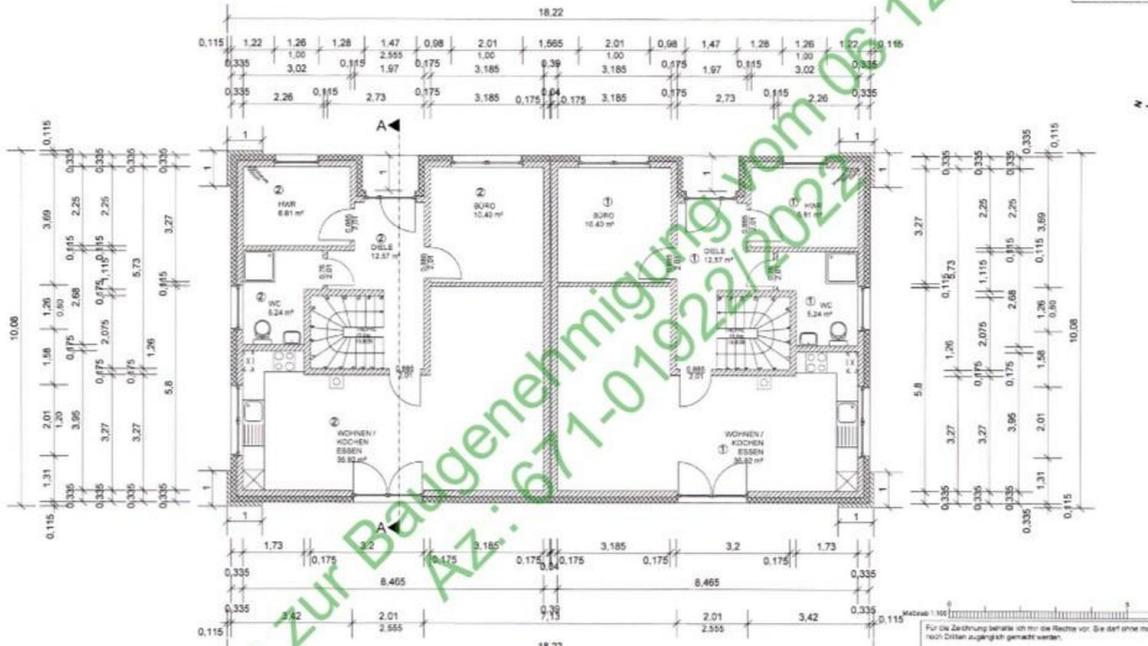
EG	69,78 m ²
DG	<u>68,43 m²</u>
gesamt	<u>138,22 m²</u>

Nutzfläche
1/2 Carport

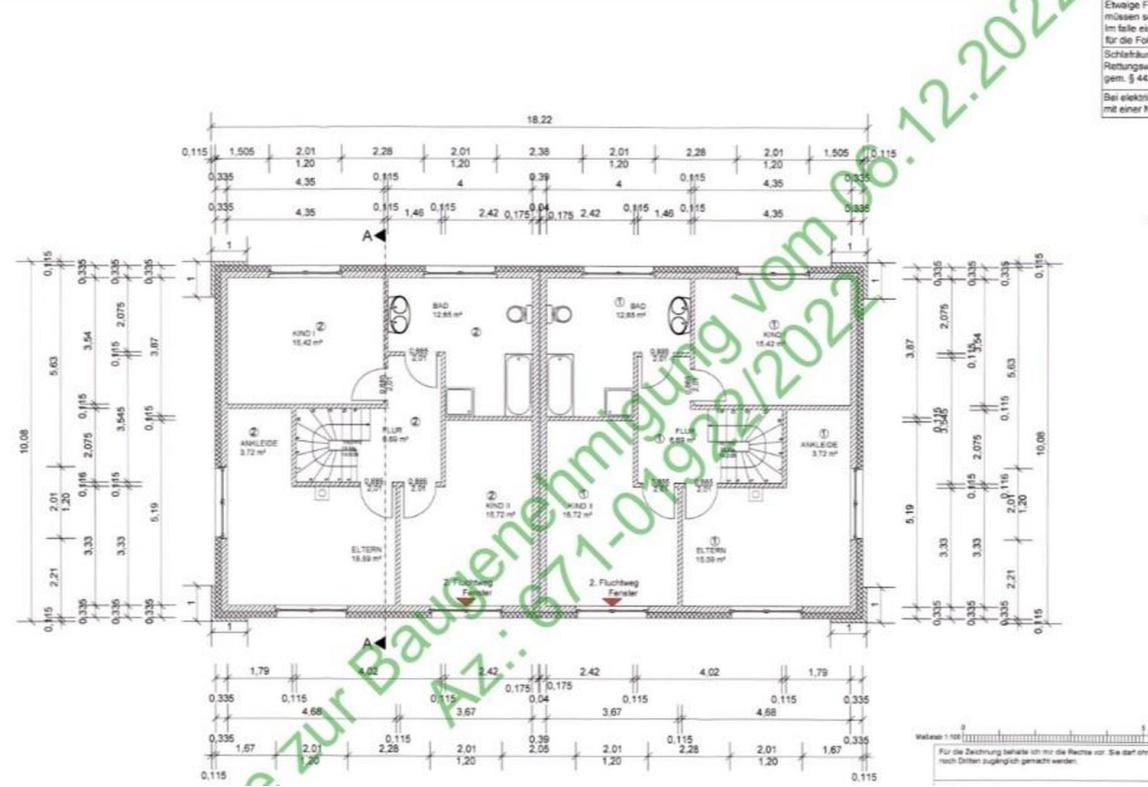
12,50 m²

Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

Vor Baubeginn de
alle Maßangaben zu
Erwäge Fehler, Mäng
im Falle einer Untersas
für die Folgen, wie e
Schlafräume und Küc
Rettungswege von Az
gem. § 44 NBauO mit
Bei elektrischen Rolla
mit einer Nothandkut

alle Maßangat
Erwäge Fehle
müssen sofort
im Falle einer L
für die Folgen,
Schlafräume u
Rettungswege
gem. § 44 NBa
Bei elektrische
mit einer Noth

Exposé - Grundrisse

