

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hermannsburg

**Haus in exklusiver Lage von Hermannsburg zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-418003**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **399.000 €**

29320 Hermannsburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	324,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Grundstück: ca. 324 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche: ca. 138 m<sup>2</sup>

- 5 Zimmer insgesamt

- 4 Schlafzimmer

- 2 Badezimmer

### Ausstattung

- Schlüsselfertig

- Hochwertige Fliesen- & Vinylböden

- Moderne Elektroinstallation

- LED-Spots im gesamten Obergeschoss

- Dreifach verglaste Fenster

- Elektrische Rollläden

### Energie & Heizung

- Luft-Wärmepumpe

- Sehr energieeffizient / niedrige Betriebskosten

### Außenbereich

- Gepflasterte Terrasse

- Garten mit direktem Zugang (großes Doppelflügel Fenster)

- Kabel für Gartenmöbel / Außenbereich vorbereitet

- Alle Außenflächen gepflastert

### Parken

- Carport

- 1 zusätzlicher Stellplatz

- Starkstromanschluss für E-Auto am Carport vorbereitet

### Besonderheiten

- Viel Tageslicht

- Moderne, durchdachte Raumaufteilung

- barrierefrei

## 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.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



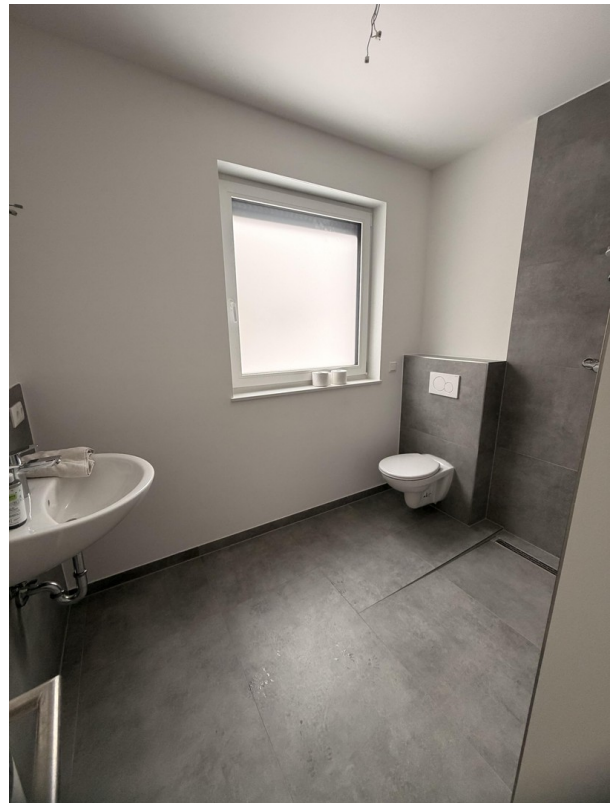
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

### Haus 1 Wohnung 1 EG

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

EG gesamt 69,78 m<sup>2</sup>

### DG

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

68,43 m<sup>2</sup>

EG 69,78 m<sup>2</sup>

DG 68,43 m<sup>2</sup>

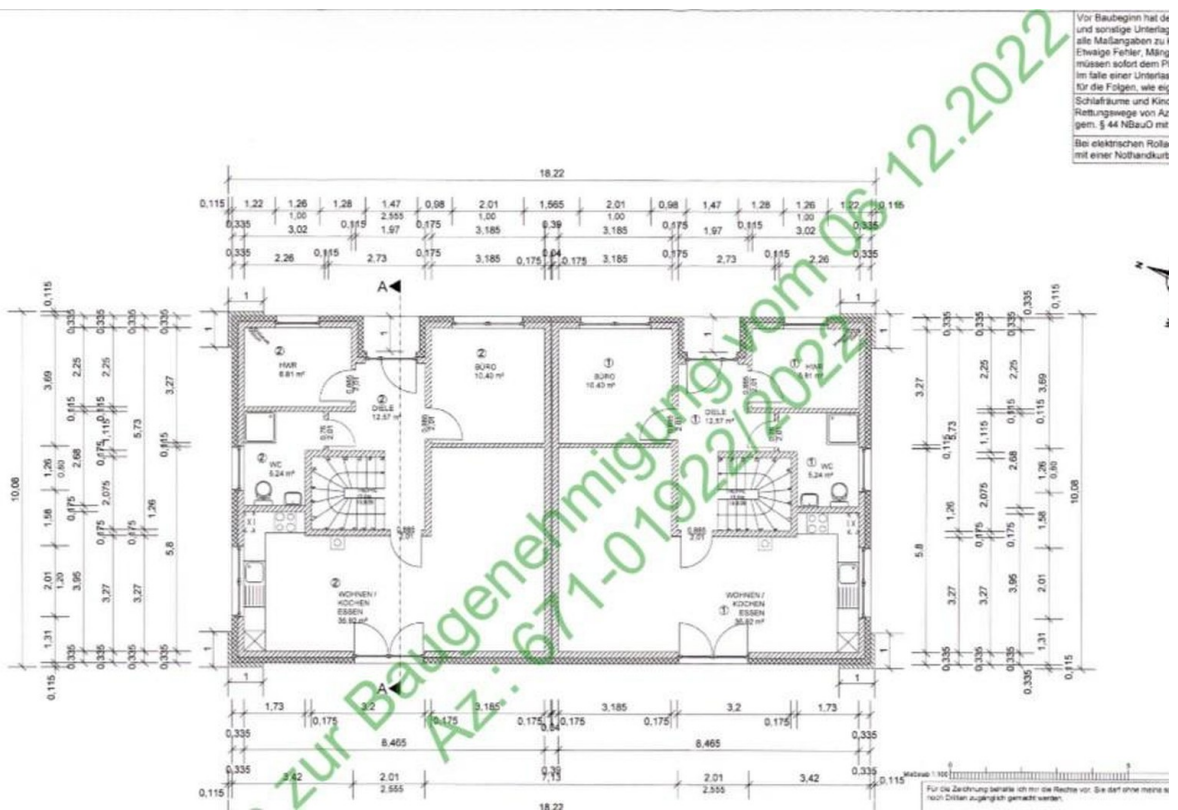
gesamt 138,22 m<sup>2</sup>

Nutzfläche  
1/2 Carport

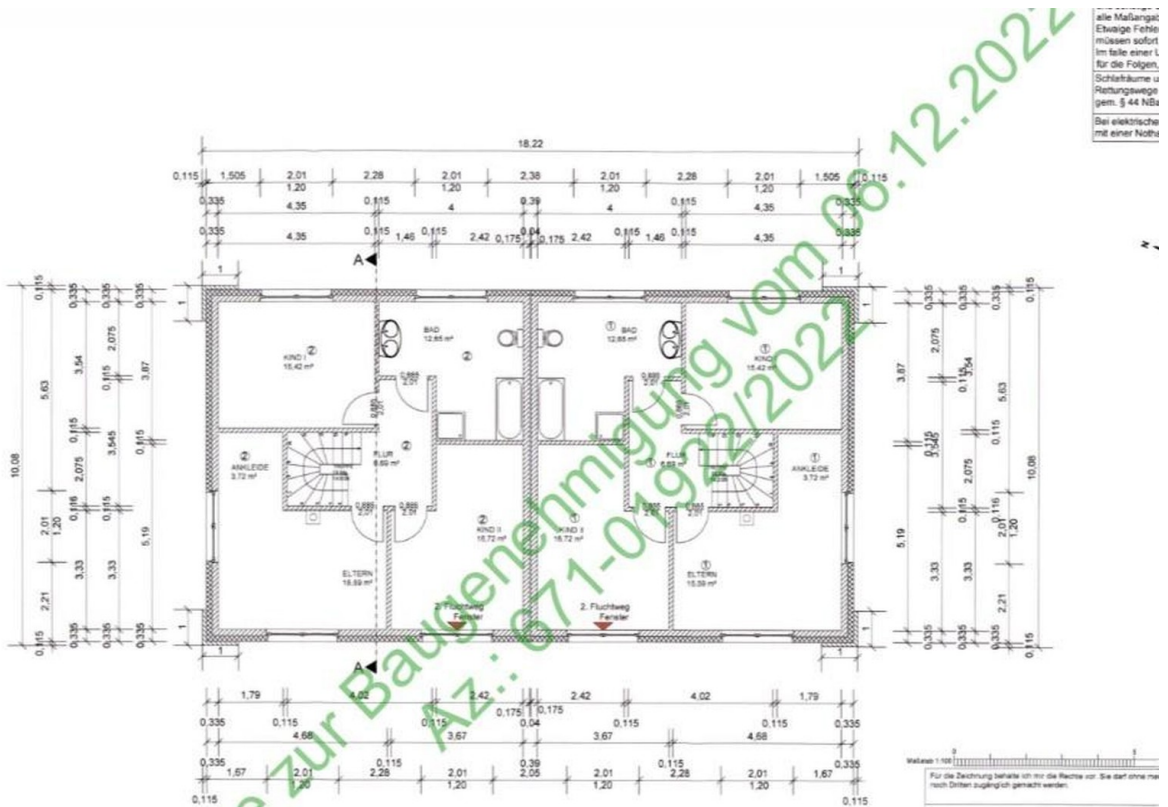
12,50 m<sup>2</sup>

Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG