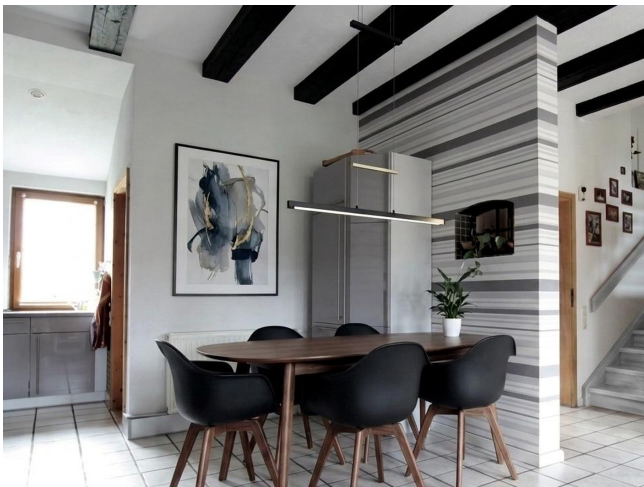


# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bardowick

**Architekten-Unikat mit zwei Wohneinheiten –  
Alltagstauglich geplant, flexibel nutzbar**



Objekt-Nr. **OM-432601**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Elena

21357 Bardowick  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	512,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Selten findet man ein Zuhause, das Alltag und Lebensqualität so klar zusammenführt: ein individuell geplantes Raumkonzept mit kurzen Wegen, viel Licht und einem Garten, der sich wie ein eigener Rückzugsort anfühlt. Dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur Wohnfläche – es bietet Flexibilität: zwei separate Wohneinheiten, die sich je nach Lebensphase als Familienlösung, Mehrgenerationen-Setup, Homeoffice-Bereich oder zur Vermietung nutzen lassen.

In der Hauptwohneinheit steht Wohnatmosphäre im Mittelpunkt. Der Wohn-/Essbereich wirkt großzügig und einladend; ein Kamin schafft Behaglichkeit in der kühlen Jahreszeit. Warme Holzdetails – unter anderem sichtbare Holzbalken – unterstreichen den Charakter. Von hier öffnet sich der Übergang nach draußen: Der eingefriedete Garten ist grün, privat und vielseitig nutzbar – für Ruhe, Familienzeit oder lange Sommerabende.

Die zweite Wohneinheit (unten) ergänzt das Haus als eigenständiger Bereich mit klarer Aufteilung – ideal als Einliegerlösung für Angehörige, Gäste oder als Vermietungsoption. Damit entsteht ein echter Mehrwert: Wer möchte, kann die Immobilie bezugsbereit übernehmen – oder mit einer Vermietung/Teilvermietung arbeiten (Ist-Miete ca. 25.000 € p. a., Mietsteigerung je nach Anpassung möglich).

Praktisch im Alltag: vier Stellplätze, davon ein Platz im Carport, sowie die Grundwasserbohrung als zusätzliches Ausstattungsmerkmal. Insgesamt ein Haus, das nicht mit lauten Versprechen überzeugt, sondern durch ein stimmiges Konzept – und durch die Option, Wohnen und Strategie in Einklang zu bringen.

## Ausstattung

1. Individuell geplanter Grundriss – alltagstauglich und nicht „von der Stange“

- Zwei Wohneinheiten – ideal für Familie, Mehrgenerationen oder Vermietung
- Kamin als atmosphärischer Mittelpunkt; Fußbodenheizung im Wohnzimmer und im Badezimmer (je

oben)

- Charakter im Wohnbereich durch sichtbare Holzbalken
- 4 Stellplätze, davon 1 im Carport
- Eingewachsener Garten sowie mehrere Sitz- und Rückzugsbereiche
- Grundwasserbohrung
- Vermietungspotenzial: Ist-Miete ca. 25.000 € p. a., Mietsteigerung möglich

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Mietsteigerung: Potenzial vorhanden (je nach Neuvermietung / Anpassung)

## Lage

Die Lage vereint alles, was modernes, familienorientiertes Wohnen ausmacht: eine hervorragende fußläufige Infrastruktur, eine schnelle Anbindung an Lüneburg und Hamburg sowie ein vielseitiges Freizeit- und Naturangebot in einem lebendigen und zugleich entspannten Umfeld. Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage von Bardowick – einem gefragten Ort vor den Toren Lüneburgs, der zentralen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Bardowick gilt als familienfreundlich, gut versorgt und

zugleich angenehm entspannt – ideal für alle, die kurze Wege schätzen und trotzdem im Grünen leben möchten.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute fußläufige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kinderbetreuung und Schulen sind im Ort bequem erreichbar – häufig auch mit dem Fahrrad. Der Bahnhof Bardowick liegt ebenfalls in guter Nähe und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Lüneburg und Hamburg, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz (u. a. über B4/B209), sodass Sie auch mit dem Auto zügig in der Umgebung unterwegs sind.

Neben der hervorragenden Alltagstauglichkeit überzeugt Bardowick durch ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot. Sportvereine und Sportanlagen, ein Naturbad sowie attraktive Naherholungsziele wie der Barumer See bieten zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung. Gleichzeitig lädt die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und der Ilmenau zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren direkt ab Haustür ein. Das lebendige Gemeindeleben mit regionalen Veranstaltungen rundet die hohe Wohnqualität ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



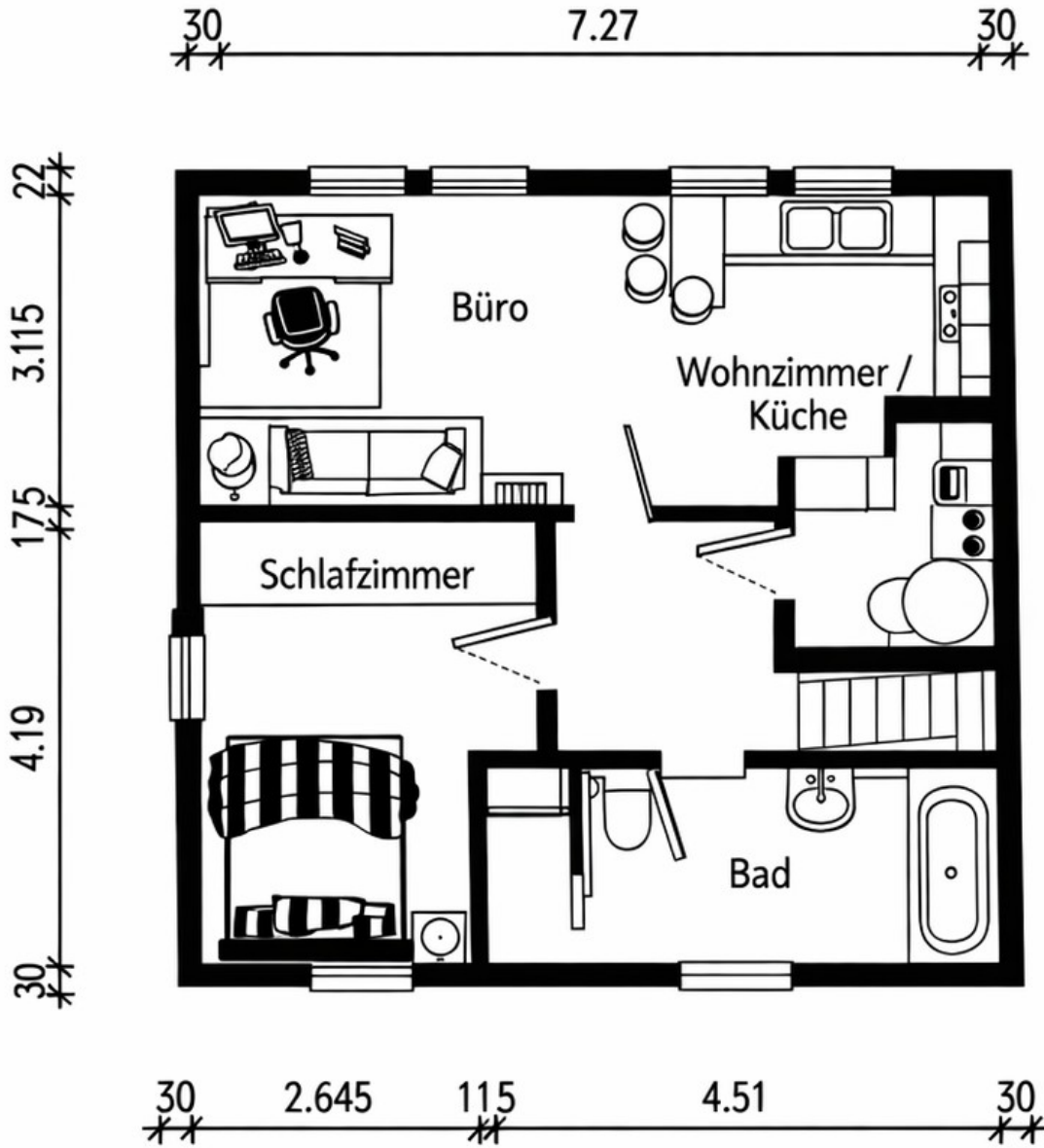
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



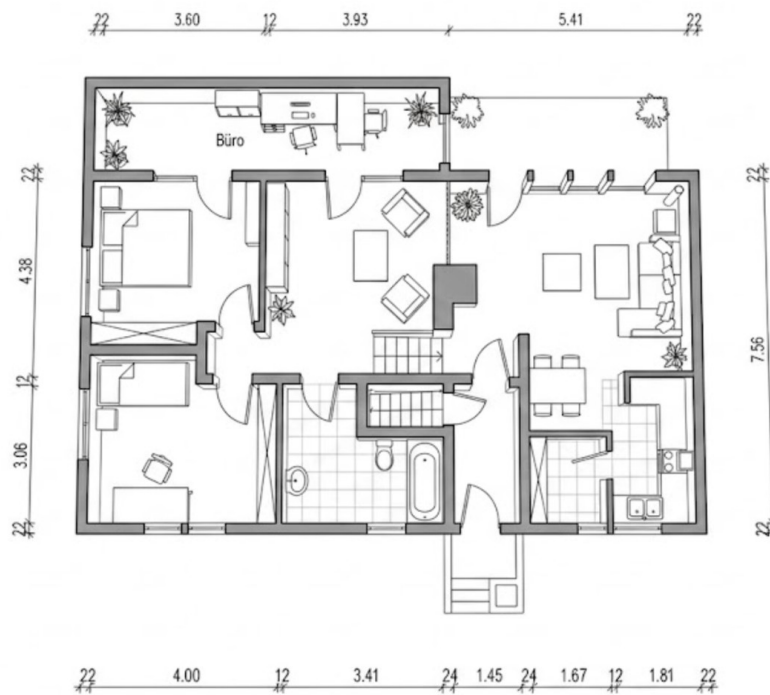
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss OG