

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Büchen

### Traumhaus für Familien: DHH mit Sonnengarten in Büchen – KfW-55, A+, vor den Toren Hamburgs



Objekt-Nr. OM-464674

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Mertens

21514 Büchen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2019	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	3.700 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Hause!

### WARUM SICH DIESE DOPPELHAUSHÄLFTE RECHNET

Trotz hochwertiger Ausstattung und Top-Lage zahlen Sie hier dank Energieklasse A+ und Luft-Wasser-Wärmepumpe extrem niedrige Heiz- und Energiekosten – oft 40-60 % weniger als in vergleichbaren Altbauten. Das bedeutet: mehr Komfort, weniger Nebenkosten, keine bösen Überraschungen bei der Jahresabrechnung.

---

Diese hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte aus 2019 bietet auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 3qm von 12qm anteiliger Süd-Terrasse) alles, was modernes Familienleben braucht: viel Platz, höchste Energieeffizienz (KfW-55) und einen sonnigen Süd-Garten zum Genießen.

### ☆☆ DAS HIGHLIGHT

Über 30 m<sup>2</sup> offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Süd-Terrasse – lichtdurchflutet, modern, einladend.

### RAUMAUFTEILUNG

#### ERDGESCHOSS

- Großzügiger Eingangsbereich mit separater Garderobe
- Offener Wohn-/Essbereich (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Terrassenzugang
- Moderne offene Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>) – Einbauküche bei Bedarf gegen Ablöse vom Vormieter übernehmbar
- Gäste-WC mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine & Trockner
- Zusätzlicher Abstellraum unter der Treppe

#### OBERGESCHOSS

- Elternschlafzimmer mit angeschlossener Ankleide
- 2 weitere Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- Stilvolles Vollbad mit separater Dusche, WC und großformatigen Fliesen

#### ZUSÄTZLICH

- Nicht ausgebauter Spitzboden über Bodentreppe (Stauraum!)
- 1 Stellplatz direkt am Haus (inklusive)

- Süd-Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) + ca. 350 m<sup>2</sup> Süd-Garten zur freien Gestaltung

WIR FREUEN UNS AUF SIE

Wir suchen verlässliche, langfristig orientierte Mieter, die dieses besondere Zuhause genauso lieben und pflegen werden, wie es verdient hat. Haustiere nach Absprache willkommen.

Für eine Besichtigung freuen wir uns über Ihre Nachricht mit:

- Kurzer Vorstellung (wer zieht ein?)
- Aktueller beruflicher Situation
- Wunschtermin für die Besichtigung

Bitte halten Sie für die Besichtigung folgende Unterlagen bereit:

- Vollständige Selbstauskunft
- SCHUFA-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Einkommensnachweise (letzte 3 Gehaltsabrechnungen)

MIETKONDITIONEN

- Kaltmiete: 1.850 €
- Nebenkosten (Wasser, Versicherung, Grundsteuer etc.): 200 €
- Gesamtmiete: 2.050 €
- Stellplatz: inklusive
- Kautions: 2,5 Nettokaltmieten (4.625 €)
- PROVISIONSFREI – Vermietung direkt vom Eigentümer

## **Ausstattung**

AUSSTATTUNG, DIE BEGEISTERT

ENERGIE & TECHNIK (KfW-55, Energieklasse A+)

- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe ELCO mit 180-l-Warmwasserspeicher
- ✓ Fußbodenheizung in allen Räumen – raumweise individuell steuerbar
- ✓ Bedarfsausweis: nur 19 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – extrem niedrige Energiekosten
- ✓ Baujahr Anlagentechnik 2019 – modernste Technik, kein Sanierungsstau

BAU & DÄMMUNG

- ✓ Hochwertige Holzständerwerkkonstruktion
- ✓ Weiß verputzte Thermo-Außenfassade – Top-Schall- und Wärmeschutz
- ✓ Anthrazitfarbene Holzfenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- ✓ Mattes Betondachstein-Dach in anthrazit

SICHERHEIT & KOMFORT

- ✓ Griffoliven mit Druckknopf-Verriegelung an allen Fenstern
- ✓ Außenrollläden aus stabilen Kunststofflamellen mit Lüftungsschlitzen

(an allen Fenstern außer Dachfenstern)

✓ Bodentiefe doppelflügelige Fensterelemente zur Terrasse

#### INNENAUSSTATTUNG

✓ Hochwertiger Designboden in Holzoptik in allen Wohn- und Schlafräumen

✓ Großformatige anthrazitfarbene Bodenfliesen in Funktionsräumen

✓ Modernes Vollbad mit separater Dusche, WC mit Sichtschutz,  
Waschbecken und großformatigen Boden- und Wandfliesen

✓ Elegantes Gäste-WC mit weißen Sanitärobjekten und Fenster

✓ Weiß lackierte Treppe mit anthrazitfarbenen Trittstufen

✓ Velux-Dachfenster für zusätzliche Belichtung im OG

#### KÜCHE

i Die vorhandene Einbauküche ist Mieteigentum – kann auf Wunsch  
gegen Ablöse vom Vermieter übernommen werden.

#### AUSSENBEREICH

✓ Süd-Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup> (nicht in Wohnfläche enthalten)

✓ Pflegeleichter Süd-Garten ca. 350 m<sup>2</sup> mit viel Gestaltungsfreiheit

✓ 1 Außenstellplatz direkt neben dem Haus (im Mietpreis inklusive)

#### STAURAUUM

✓ Hauswirtschaftsraum (ca. 9 m<sup>2</sup>) für Waschmaschine, Trockner & Co.

✓ Abstellraum unter der Treppe

✓ Nicht ausgebauter Spitzboden über Bodentreppe – zusätzlicher Stauraum

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

BÜCHEN – FAMILIENLEBEN IM GRÜNEN, HAMBURG IN GREIFNÄHE

Die Gemeinde Büchen liegt mit rund 5.800 Einwohnern am idyllischen  
Elbe-Lübeck-Kanal im südlichsten Kreis Schleswig-Holsteins, im  
schönen Herzogtum Lauenburg – und damit perfekt zwischen Natur  
und Metropole.

Büchen ist das Geheimrezept für alle, die das Familienleben im  
Grünen mit der Nähe zu Hamburg verbinden wollen.

#### VERKEHRSANBINDUNG (TOP!)

• Moderner Bahnhof Büchen mit direkter Verbindung nach Hamburg,  
Lüneburg und Lübeck

- A24-Auffahrt Hornbek in nur 10 Minuten – ideal für Pendler nach Hamburg, Berlin und Schwerin
- Stetig wachsendes Gewerbegebiet vor Ort schafft auch lokale Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen

#### FAMILIE & BILDUNG

- Kitas, Grund- und weiterführende Schulen direkt im Ort
- Vielfältiges Vereinsleben und kulturelle Events
- Familienfreundliches, ruhiges Wohnumfeld

#### NAHVERSORGUNG & GESUNDHEIT

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (zum Teil fußläufig erreichbar)
- Gute ärztliche Versorgung vor Ort
- Apotheken, Banken, Post – alles griffbereit

#### FREIZEIT & NAHERHOLUNG

- Idyllisches Waldschwimmbad
- Elbe-Lübeck-Kanal mit Rad- und Wanderwegen direkt vor der Haustür
- Ausgedehnte Wald- und Naturschutzgebiete im Herzogtum Lauenburg
- Hoher Freizeit- und Naherholungswert

Die Mikrolage „Mühlenweg“ liegt in einem ruhigen, von Familien geprägten Wohngebiet – ideal zum Aufwachsen, Erholen und Ankommen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



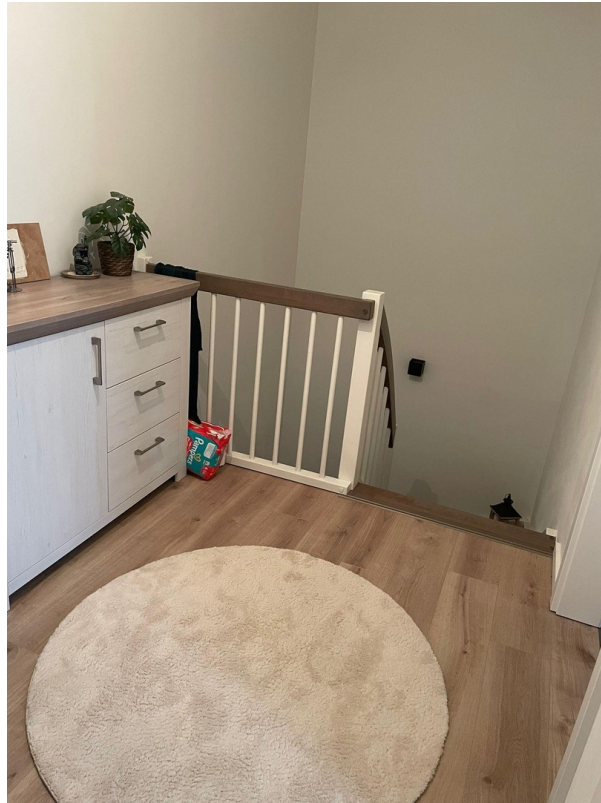
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

