

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bardowick

2-Zimmer WG Wohnung im KfW 55 Niedrigenergiehaus mit Garten direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. **OM-466667**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Clemens Meinke

Kurzer Weg 10
21357 Bardowick
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem dreistöckigen Mehrfamilienhaus und ist Teil der Wohnanlage „Westermarsch-Höfe“ in Bardowick, welches im Februar 2021 fertig gestellt wurde. Der Gesamtkomplex beinhaltet 42 Wohnungen verteilt auf vier Gebäude. Um zukunftsorientiertes und modernes Wohnen zu gewährleisten, wurde in der Bauphase der Fokus auf einen niedrigen Energieverbrauch gelegt. Die Wohnungen sind nach dem KfW 55 Energiestandard gebaut worden, so dass nur 55% der Primärenergie eines vergleichbaren Referenzgebäudes verbraucht werden. Zu dem KfW 55 Standard gehören eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, eine moderne Fußbodenheizung, elektrische Rollläden an allen Fenstern sowie ein Be- und Entlüftungssystem. Die PKW Stellplätze verfügen zusätzlich über die Möglichkeit E-Ladesäulen aufzustellen und so das Laden von E-Autos zu ermöglichen.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Wohnung auf einem Erbpachtgrundstück, welches der St. Nikolai Stiftung gehört. Der anfallende Erbbauzins ist jährlich zu zahlen, beträgt 297,40 Euro und der Erbpachtvertrag ist festgesetzt bis 2108. Die Wohnung kann auf Wunsch auch vermietet erworben werden.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen Flur, der Platz für eine Garderobe lässt, einen großzügigen Abstellraum und ein modernes Badezimmer. Wohn- und Schlafzimmer sind durch die großen Fenster hell und gut ausgeleuchtet.

Die offene, hochwertige und moderne Küche bietet durch diverse Schränke und eine großzügige Arbeitsfläche viel Platz für angenehmes Kochen und Backen. Ebenfalls in der Küche enthalten ist ein Kühlschrank inklusive einer Kühl/Gefrierkombination.

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Das Gebäude ist nach KfW 55 Energiestandard gebaut worden. Sämtliche Fenster der Wohnungen sind mit mechanisch betätigten Rollläden versehen. Die großen, bodentiefen Fenster der Wohnungen haben elektrisch betriebene Rollläden.

Die Außenstellplätze für PKW können auf Wunsch mit einer Ladestation für Elektroautos nachgerüstet werden. Außerdem sind überdachte Fahrradstellplätze im abschließbaren Bikeport vorhanden.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Sehr geehrte Interessent*innen,

bitte beachten Sie, dass Hunde & Katzen in den Wohnungen nicht gestattet sind!

Um einen Besichtigungstermin für die Wohnung zu vereinbaren, rufen Sie mich gerne werktags zwischen 09:00 Uhr und 13:00 Uhr unter 0175 10 33 192 an. Sollte ich telefonisch nicht erreichbar sein, sprechen Sie gerne auf meine Mailbox und nennen Sie Ihren Namen, Ihre Telefonnummer und die Wohnung, um die es geht.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Clemens Meinke

Lage

Die 7000 Einwohner fassende Ortschaft Bardowick liegt nördlich von Lüneburg, ca. 7 Kilometer vom Stadtkern (Marktplatz Lüneburg) entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Lüneburger Innenstadt in ca. 20 Minuten zu erreichen, mit dem Pkw sind es 15 Minuten. Bardowick verfügt über eine große Auswahl von Einkaufsmöglichkeiten und

Restaurants. Im Ortskern befindet sich eine Oberschule und eine Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten.

Die A39 Richtung Hamburg ist in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Zusätzlich fährt stündlich der Metronom vom Bardowicker Bahnhof in Richtung Hannover oder Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Kurzer Weg 10

Exposé - Galerie



Beispielbild OG Whg



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küche



Beispielbild OG Whg

Exposé - Galerie



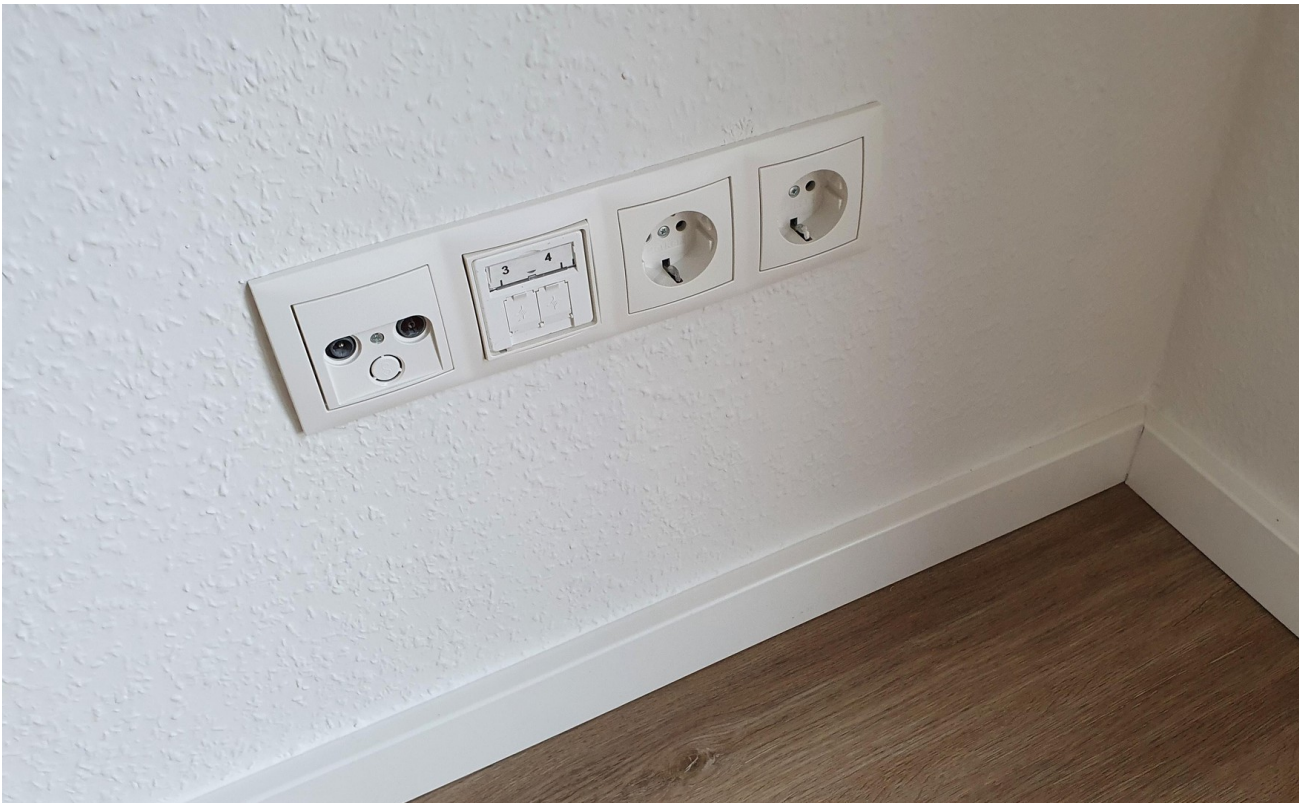
Bad



Exposé - Galerie



Beispielbild OG Whg



Exposé - Galerie



Beispielbild OG Whg



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

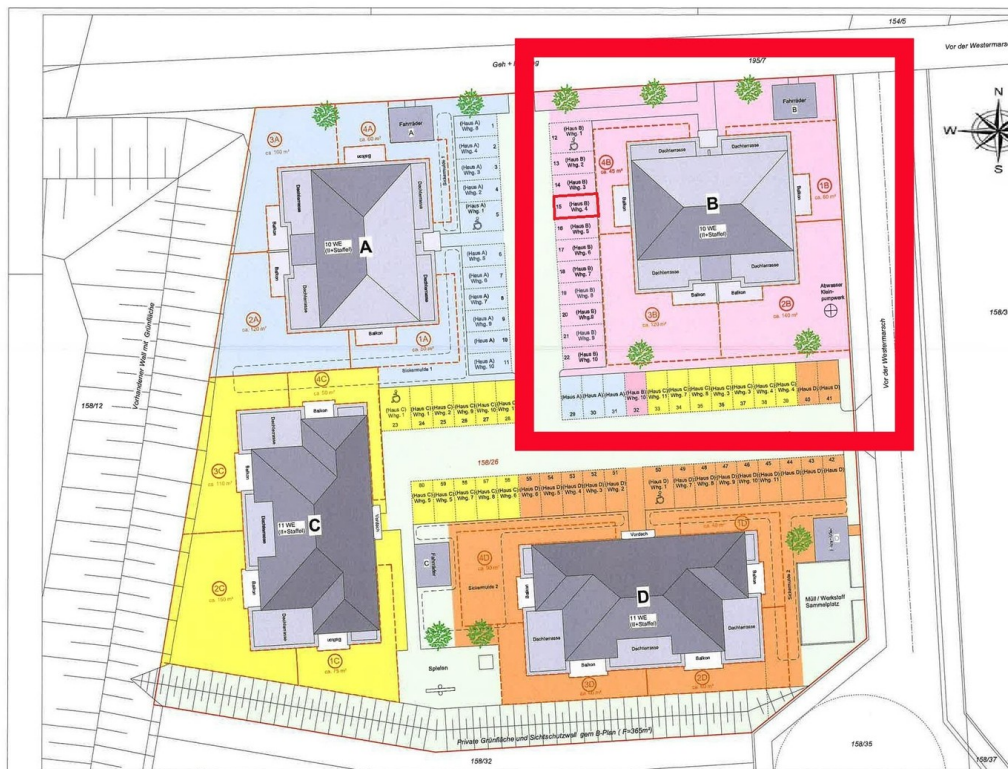


Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

