

**Bardowick**

## Attraktive 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung- Ein Zuhause mit modernem Charme!

**Codice oggetto: 22105051**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 38,11 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5**

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 22105051                 |
| Superficie netta    | ca. 38,11 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 1.5                      |
| Camere da letto     | 0.5                      |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1993                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 149.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

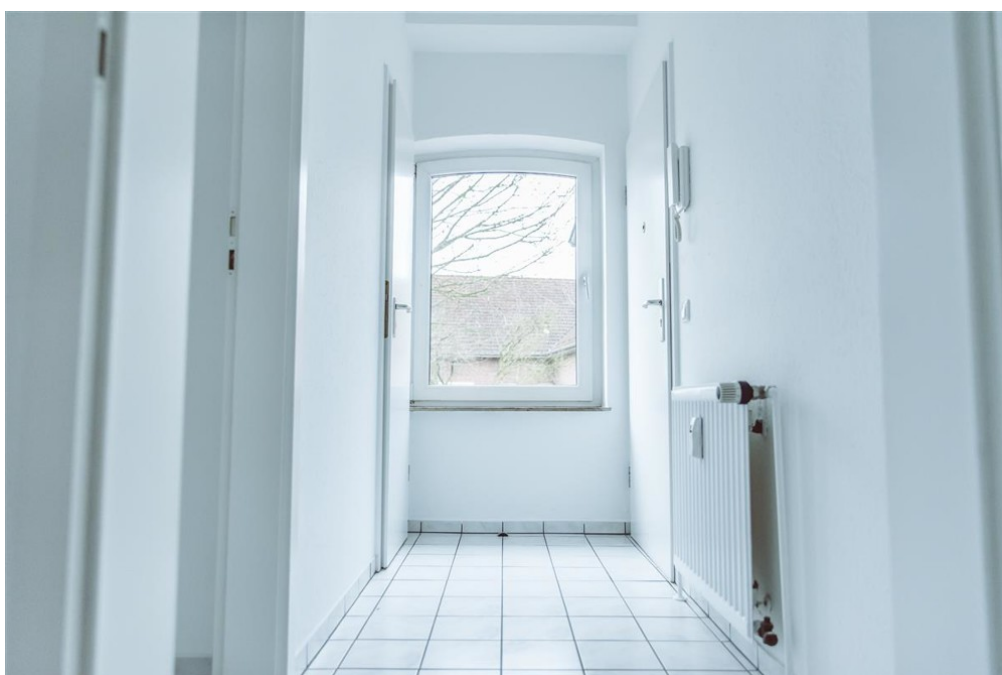
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>20.08.2028</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>192.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1993</b>                                |

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## La proprietà



**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## La proprietà



**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## La proprietà



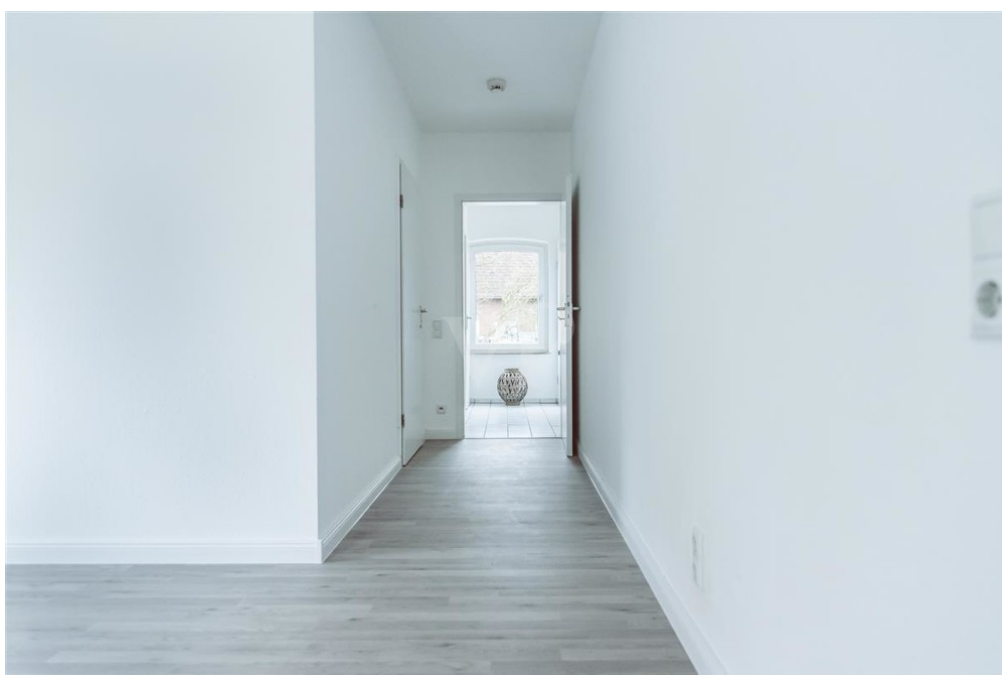
**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## La proprietà



**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## La proprietà



**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## La proprietà



**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## La proprietà



Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

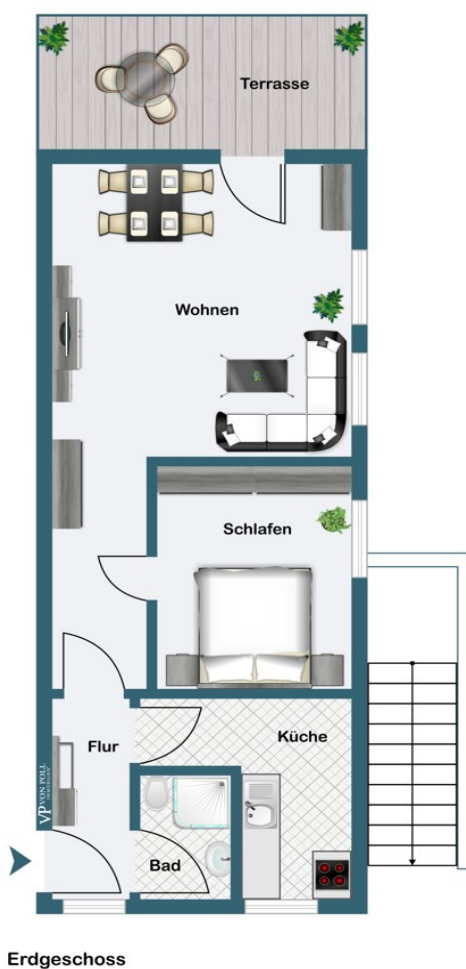


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## Una prima impressione

Die hier angebotene vermietete 1,5-Zimmerwohnung mit Terrasse und Garage befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1993 errichteten Mehrparteienhauses. Die Immobilie wurde vollständig renoviert und zuletzt im Jahr 2023 umfassend modernisiert. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 38,11 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Interessenten, die eine kompakte und hochwertige Wohnlösung mit attraktivem Schnitt suchen.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gehobenen Ausstattungsstandard sowie durch sorgfältig ausgewählte Modernisierungen. Im Wohn- und Schlafzimmer wurde im Dezember 2022 ein neuer Laminatboden verlegt, der den Räumlichkeiten eine angenehme Wohnatmosphäre verleiht. Der Flur, das Badezimmer sowie die Küche sind mit robusten, pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die im Dezember 2022 installierte Einbauküche mit passendem Fliesenschild, die eine angenehme Kochumgebung schafft und funktionale Abläufe im Alltag garantiert. Das Badezimmer wurde mit einem neuen WC-Becken, einem Spülkasten, einer hochwertigen Brausearmatur, einem Duschvorhang sowie einem modernen Abluftventilator mit Feuchtigkeitssensor ausgestattet. Ergänzt wird die Badezimmereinrichtung durch einen praktischen Spiegelschrank, einen Waschtisch und einen Hängeschrank – alles Elemente, die zu einem zeitgemäßen Standard beitragen.

In sämtlichen Wohnbereichen wurden Türen, Heizkörper und Wände im Januar 2023 neu gestrichen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die im Dezember 2022 installierte Gegensprechanlage, die den Zugang zur Wohnung auf angenehme Weise unterstützt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 1,5 Zimmer – davon 0,5 als Schlafzimmer nutzbar. Ein besonderes Plus ist der Zugang zur eigenen Terrasse, die einen angenehmen Außenbereich bietet und das individuelle Wohnkonzept abrundet. Zu der Wohnung gehören zudem ein Abstellraum für Gartenmöbel etc. sowie eine Garage, die zusätzlichen Komfort bei der Parkplatzsuche bietet.

Beheizt wird die Immobilie bequem durch eine Erdgas-Zentralheizung. Die Ausstattung sowie die durchgeführten Modernisierungen verleihen der Wohnung einen modernen und hochwertigen Charakter.

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## Dettagli dei servizi

**Einbauküche + Fliesenschild 12/2022**

**Laminatboden- Wohn-und Schlafzimmer 12/2022**

**Fliesen- Flur, Bad, Küche**

**Türen, Heizkörper und Wände gestrichen 01/2023**

**WC-Becken, Spülkasten, Brausearmatur, Duschvorhang und Abluftventilator mit Feuchtigkeitssensor 12/2022**

**Gegensprechanlage 12/2022**

**Spiegelschrank, Waschtisch, Hängeschrank**

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## **Tutto sulla posizione**

**Bardowick liegt zwischen Winsen und Lüneburg in Niedersachsen und ist mittlerweile ein beliebter Vorort von Lüneburg. Die Anbindung an die an die A39 ist in weniger als 5 Minuten erreichbar und der nächste Bahnhof liegt ca. 3 km vom Objekt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich in unmittelbarer Erreichbarkeit und sind teilweise sogar fußläufig erreichbar.**

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 22105051 - 21357 Bardowick**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**