



# Terrassenwohnung im Erdgeschoss optimal zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

21357 Bardowick



## Daten im Überblick

Baujahr circa 1973

Objektzustand gut

Qualität der Ausstattung gut

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Preis **199.000,00 Euro** 

Käuferprovision Vom Käufer auf den beurkundeten

Kaufpreis ist eine Provision für den Makler

in Höhe von 3,00 % zuzüglich der

gesetzlichen Mehrwertsteuer, mithin 3,57%

inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, zu zahlen.

Grundstücksfläche circa 120 m<sup>2</sup>

Wohnfläche circa 103 m<sup>2</sup>

Etagenzahl Erdgeschoss

Zimmer 3

Anzahl der Badezimmer

Keller vorhanden nein

Gäste-WC ja

Garten-/-mitbenutzung ja

Balkon/Terrasse ja

Stellplatz Anzahl und Typ nein



Energieausweis Verbrauchsausweis

Energieausweistyp Wohngebäude

Erstellungsdatum 12.01.2018

Gültig bis 11.01.2028

Endenergiebedarf 126

Heizungsart Öl - auf Gas umgestellt 2022

Wesentlicher Energieträger Gas

Energieeffizienzklasse D

Baujahr der Heizung 2022

Fußweg zu öffentlichen Verkehrsmitteln 5 Minuten

Fahrzeit nächste Autobahn 5 Minuten

Fahrzeit nächster Bahnhof 2 Minuten

Fahrzeit nächster Flughafen 50 Minuten



#### Beschreibung

Das Haus wurde 1973 mit insgesamt 28 Wohneinheiten in Massivbauweise in guter Lage von Bardowick errichtet. Das Objekt ist gepflegt und verfügt über eine ansprechende Architektur. Die Wohnung liegt sehr ruhig im hinteren Bereich und verfügt neben einer großen sichtgeschützten Terrasse auch über einen schön bewachsenen Gartenanteil.

Das Innere der Wohnungen besticht durch eine zweckmäßige Raumaufteilung. Sie eignet sich für Singles, Paare und kleine Familien.

Im Mai 2022 wurde in der Anlage die alte Ölheizung gegen eine moderne Gasheizung ausgetauscht. Diese Maßnahme sollte den Energieverbrauch deutlich senken. Der Energieausweis ist noch auf die alte Ölheizung ausgestellt und kann erst nach der 3. Abrechnungsperiode erneuert werden.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

Von dem zentral in der Mitte gelegenen Flur haben Sie gleich links Zugang zum Wohn- Esszimmer sowie integrierter Küche mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten. Rechts geht es in die beiden weiteren Zimmer und das Wannenbad. Vom Flur geht auch das Gäste-WC ab.



## Details/Highlights

- Einbauküche
- Wannenbad und Gäste-WC separat
- An allen Fenstern teilweise elektrische Rollläden
- Speisekammer und Abstellraum vorhanden
- Garten zur Alleinnutzung
- zu der Wohnung gehört kein Stellplatz, auf der Straße stehen aber immer ausreichend Plätze zur Verfügung.
- das monatliche Hausgeld inklusive Heizung beträgt aktuell

€ 510,00



#### Lage

In nur rund 5-10 Gehminuten von der Innenstadt von Bardowick und dem Bahnhof entfernt liegt die Eigentumswohnung ruhig in einer Seitenstraße im hinteren Teil des Gebäudes.

Der Gartenanteil ist von der Straße her nicht einsehbar.

Im Bardowick befinden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch einige Restaurants.

Es gibt Kindergärten und auch alle Schulen direkt im Ort.

Lüneburg ist mit dem Auto nur einen Katzensprung entfernt.

Die Hamburger City ist über die Autobahn bzw. mit dem Metronom (HVV-Verbund) sehr gut und schnell zu erreichen.



#### Besichtigungstermine

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre individuellen Besichtigungswünsche zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfragen.

Termine sind ausschließlich über die Ehrichs & Martens GbR zu vereinbaren.

#### Finanzierung

Nutzen Sie gerne unsere über 20-jährigen Erfahrung für eine Finanzierungberatung. Wir halten eine Auswahl von über 100 Bankpartnern für Sie bereit. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die für Sie die beste Finanzierungsvariante und vermitteln Ihnen auch den dazu gehörigen günstigsten Bankpartner. Und das alles für Sie kostenlos und unverbindlich!! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

#### Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

Ehrichs & Martens GbR übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht. Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung.



# Bilder



Wohnzimmer



#### Küche

Ehrichs & Martens GbR Immobilien- und Finanzmakler





Essbereich



Gäste-WC

Ehrichs & Martens GbR Immobilien- und Finanzmakler





#### Zimmer



Bad





Flur



Terrasse