

**\*\*Wohnduett am Riessel\*\***  
**\*\*Ihr neues Zuhause\*\* – Neue  
KFW Fördermittel ab dem  
16.10.2023**

Objekt: MS-1233\_b • Bevenser Straße 11 b •  
29549 Bad Bevensen / Medingen





Lüneburger  
Heide  
Immobilien

## Daten & Fakten

### Technische-Angaben

ImmoNr | MS-1233\_b

### Geografische-Angaben

Straße | Bevenser Straße  
Hausnummer | 11 b  
PLZ | 29549  
Ort | Bad Bevensen / Medingen  
Gemarkung | Medingen  
Flur | 1  
Flurstück | 150/1  
Regionaler Zusatz | Bad Bevensen (Medingen)

### Flächen

Wohnfläche | ca. 152 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer | 5  
Anzahl Schlafzimmer | 4  
Anzahl Badezimmer | 2  
Grundstücksgröße | ca. 400 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze | 2

### Preise

Kaufpreis | 450.300,00 €  
Provisionsfrei | Ja

### Zustand

Baujahr Gebäude | 2022  
Zustand | Erstbezug



Lüneburger  
Heide  
Immobilien

### Ausstattung

Befeuerung

Heizungsart

Stellplatzart

Küche

Terrasse

Luft/Wasser Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Stellplatz im Freien

offene Küche

Ja

## Beschreibung

Entdecken Sie mehr über das Wohnduett am Riessel unter:  
[www.wohnduett-am-riessel.de](http://www.wohnduett-am-riessel.de) und lassen sich von der 360 Grad Tour Ihres neuen Eigenheims schon jetzt inspirieren: <http://3dartifex-medlingen.360-begehung.de/>

Dieses Neubauprojekt von insgesamt 3 Doppelhäusern, mit versetzten Pultdach, erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss.

Das Objekt wird in konventioneller Massivbauweise aus Porenbetonstein mit Wärmedämmung und die Fassadenteilflächen mit Verblendstein sowie Putzfassade erstellt. Die Zwischendecken werden in massiver Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Die Doppelhaushälften eignen sich ideal für Familien mit entsprechendem Platzbedarf.

Im Angebot befindet sich die Doppelhaushälfte mittig zur Straßenseite mit ca. 393,16 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil. Insgesamt verfügt die Immobilie über ca. 152,52 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, aufgeteilt in 4- 5 Wohn-/Schlafräume (je nach Wunsch), Diele, Vollbad, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Studio, Terrasse, Garten und zwei PKW Stellplätze. Das Studio kann bei Bedarf zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Dadurch erweitert sich die von Wohnfläche von 129 m<sup>2</sup> (4 Zimmer) auf 152 m<sup>2</sup> (5 Zimmer). Das Highlight dieses Geschosses ist das Pultdach mit vier Oberlichtfenstern sowie einem Giebelfenster, die einen optimalen und angenehmen Lichtdurchfluss gewährleisten.

Der Wohnbereich bietet eine moderne Markenschalter- und Steckdosenserie sowie helle, in weiß gehaltene Zimmertüren inkl. passender Zargen. Als Drückergarnituren sind drei moderne Rosettengarnituren zur Auswahl vorgesehen.

Alle Voll-/Duschbäder werden mit Bodenfliesen sowie Wandfliesen (umlaufend 1,20 m, Duschbereich 2 m hoch) inkl. passender Verfugung ausgestattet.

Da wir Ihre Einrichtungswünsche nicht kennen, wird die Bemusterung für Wand- und Bodenfliesen bei der Logo Bau GmbH, zu einem Materialwert von 25 € /m<sup>2</sup> in einem Format bis 30/60 ausgesucht und durchgeführt.

Großflächige und bodentiefe Kunststofffenster (innen weiß – außen schiefergrau) mit energiesparender 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden über Dreh-Kippbeschlag

komplettieren die Anforderungen an eine moderne, energieeffiziente und lichtdurchflutete Bauweise.

Die Außentüren werden mit 5-fachem Sicherheitsbeschlag eingebaut.

Sämtliche Fenster erhalten eine ca. 2 cm dicke und ca. 25 cm breite Innenfensterbank aus Mikro weiß (Kunstmarmor). Die Außenfensterbänke werden aus eloxiertem Aluminium verbaut.

Der Niedrigenergiestandard KfW-Effizienzhaus 55 stellt sehr hohe Anforderungen an die Energieeffizienz eines Gebäudes. Niedrigenergiehäuser zeichnen sich durch die sehr gute Wärmedämmung aus und sind nach außen nahezu luftdicht.

Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung sorgt die hocheffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe (Vaillant aroTherm Split) mit Fußbodenheizung.

Mit der Anlage reduzieren Sie den Verbrauch fossiler Brennstoffe, sparen wertvolle Ressourcen und verringern klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Das gesamte Grundstück von ca. 2.605 qm erhält bei den Zuwegungen, Müllplätzen, Terrassen und Parkplätzen anthrazit farbige Pflastersteine.

Die Außenanlagen sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Der Verkaufspreis beinhaltet die Herstellung der angebotenen Haushälfte gemäß Bau-/Leistungsbeschreibung. Eine Einbauküche, die Maler- und Bodenbelagsarbeiten und die Hausanschlusskosten sind nicht im Verkaufspreis enthalten. Ein Angebot liefern wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Eine detaillierte Bau-/Leistungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne bei weiterem Interesse zu.

Die Fertigstellung der Immobilie ist für ca. Juni 2024 geplant.

Diese Immobilie überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen gut durchdachten, großzügigen Grundriss. Egal ob noch zu zweit oder schon als Familie – es ist ein idealer Ort, um das tägliche kleine Glück zu erleben. Überzeugen Sie sich selbst!

Das Wohnduett am Riessel ist auch als Klimafreundliches Wohngebäude (Lebenszyklusanalyse, PV-Anlage ohne Speicher und Dämmung gemäß Wärmeberechnung) sowie als – Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG Siegel

(Lebenszyklusanalyse, PV-Anlage ohne Speicher und Dämmung gemäß Wärmeberechnung und mit Auditor inkl. Zertifizierungsstelle /Siegel) erhältlich.

Entdecken Sie mehr zu den neuen KfW-Förderprogrammen: Verbesserungen in der Förderung „Wohneigentum für Familien“, ab dem 16.10.2023:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-\(300\)?redirect=760064](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-(300)?redirect=760064)

## Lage

Die Neubau-Doppelhaushälften befinden sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Bad Bevensen, Ortsteil Medingen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

An der Immobilie sind folgende Internetverbindungen möglich:

\* Telekom: Magenta Zuhause ist mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.

\* Vodafone: Red Internet & Phone 1000 Cable ist mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload.

Entspannen, abschalten, zu sich kommen – das bietet die Kurstadt Bad Bevensen mit seinen ca. 9.000 Einwohnern. Die Jod-Sole-Therme, die Wald- und wasserreiche Natur ringsum und nicht zuletzt die Heide bieten vielfältige Urlaubs- und Freizeitmöglichkeiten für aktive und gesundheitsbewusste Menschen.

In der Innenstadt Bad Bevensens finden Sie neben attraktiven Einkaufsmöglichkeiten auch zahlreiche Kliniken und Gesundheitseinrichtungen, die auf ihren Fachgebieten ein spezialisiertes Angebot und eine umfassende medizinische Versorgung anbieten.

Jeden Mittwoch, Freitag und Samstag wird das schon umfangreiche Einkaufsangebot der Innenstadt durch den dort stattfindenden Wochenmarkt ergänzt. Hier können lokal angebaute Produkte direkt vom Erzeuger erworben werden.

Alle namhaften Handelsketten (Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Netto, etc.) sind ebenfalls vertreten. In den Sommermonaten haben die Geschäfte auch sonntags geöffnet.

Bad Bevensen bietet seinen Familien die gesamte Bandbreite der schulischen Bildungswege an.

Die Waldschule (eine Grundschule) und die Fritz-Reuter-Schule (eine kooperative Gesamtschule), mit fast 2000 Schülern ist diese die größte im gesamten Landkreis Uelzen und eine der größten allgemeinbildenden Schulen des Bundeslandes.

Der Bahnhof Bad Bevensen liegt an der Bahnstrecke Hannover-Hamburg. Ungefähr im Stundentakt verbinden Züge des Metronom sowie IC Zügen, Bad Bevensen mit Hamburg und Uelzen.

Für Pendler gilt hier der HVV-Tarif.

Bad Bevensen ist mit der B 4 sowie der L 252 gut an die Metropolregion Hamburg angebunden.

Nach Uelzen & Lüneburg sind es mit dem Auto ca. 15 - 19 km.

Erfahren Sie mehr unter: [www.bad-bevensen.de](http://www.bad-bevensen.de)

## Ausstattung Beschreibung

4-5 Wohn-/Schlafräume, Diele, Vollbad, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Studio, Terrasse, Garten, zwei PKW Stellplätze

Ausstattungsmerkmale:

- \* Gebaut nach neuestem Gebäudeenergiegesetz
- \* Fertigstellung ca. Juni 2024
- \* Energieeffizienz KfW-55EE
- \* moderne Bauweise mit Pultdach
- \* Fußbodenheizung
- \* 152 m<sup>2</sup> bzw. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* offene Küche
- \* Vollbad und Duschbad
- \* helle Räume
- \* Luft-/Wasser Wärmepumpe
- \* elektrische Rollläden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- \* moderne Schalter- und Steckdosenserie



- \* Innentüren in Weiß mit inkl. passender Zarge
- \* Südterrasse
- \* eigener Garten
- \* moderne Fassadengestaltung
- \* zwei Stellplätze (optional Carport möglich)
- \* gute Lage – Bahnanbindung, Kinderbetreuung, Versorgung
- \* keine eigene Baubetreuung – stressfrei Bauen
- \* Das Wohnduett am Riessel ist auch als Klimafreundliches Wohngebäude (Lebenszyklusanalyse, PV-Anlage ohne Speicher und Dämmung gemäß Wärmeberechnung) sowie als – Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG Siegel (Lebenszyklusanalyse, PV-Anlage ohne Speicher und Dämmung gemäß Wärmeberechnung und mit Auditor inkl. Zertifizierungsstelle /Siegel) erhältlich.





Lüneburger  
Heide  
Immobilien

## Immobilienfotos



Wohnduett am Riessel



Offener Wohn-:Ess-Küchenbereich



Schlafzimmer



Zimmer



Duschbad



Studio



Lüneburger  
Heide  
Immobilien



Lagekarte



Gerne vermarkten wir  
auch Ihre Immobilie!

Kostenfreie Potenzialwertanalyse

Alles aus einer Hand

Rundum-Service mit jahrelanger Expertise

☎ 04131 - 927 90 06

✉ kontakt@lhi.immo

Gerne vermarkten wir auch Ihre Immobilie!





Lüneburger  
Heide  
Immobilien

## Grundrisse



Erdgeschoss

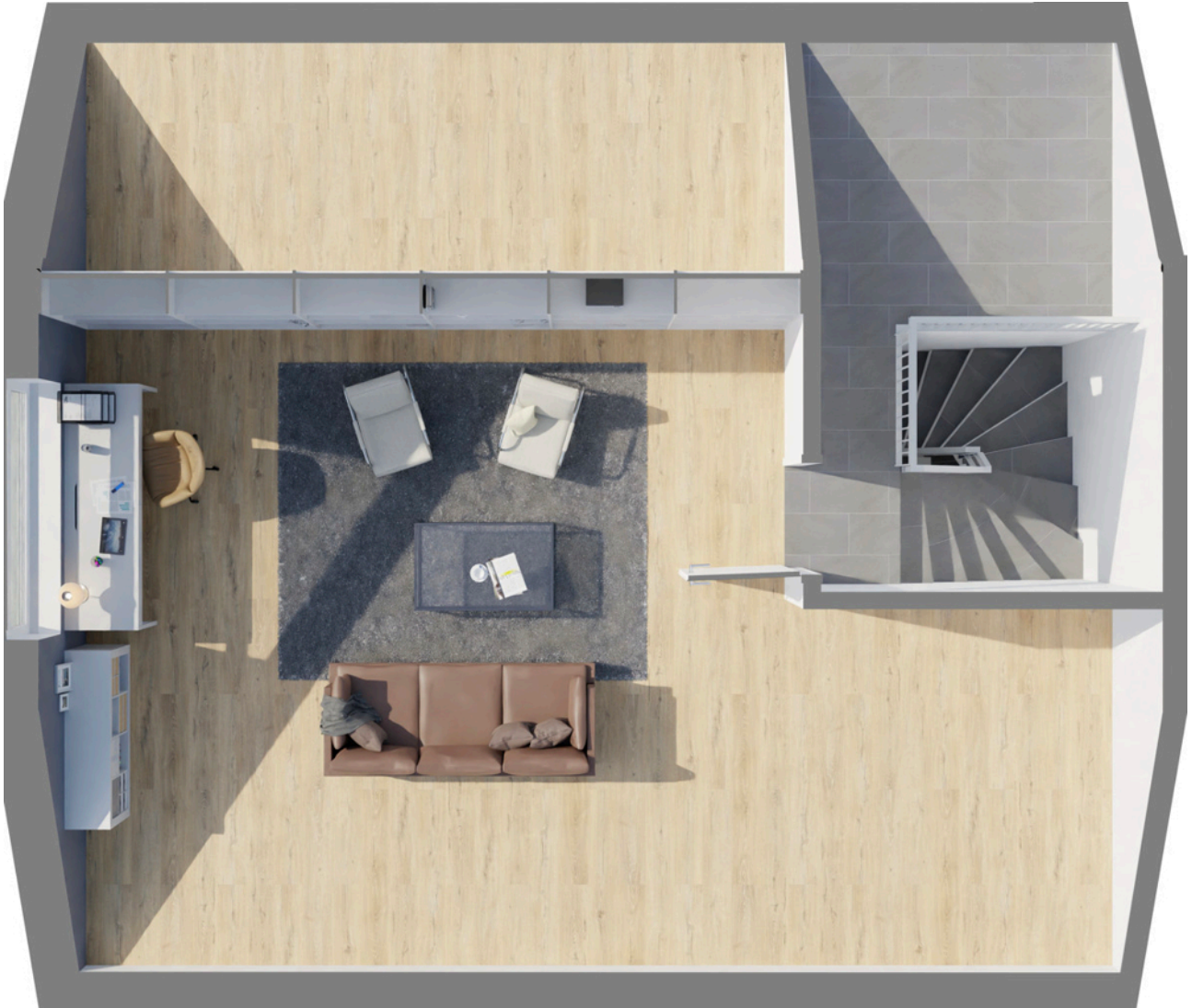


Lüneburger  
Heide  
Immobilien



Obergeschoss





Studio - Dachgeschoss

## Ihre Ansprechpartnerin

### **Frau Manuela Schröder**

Lüneburger Heide Immobilien GmbH  
Stadtkoppel 41-43  
21337 Lüneburg

Mobil: 0151-42065943

E-Mail: [schroeder@lhi.immo](mailto:schroeder@lhi.immo)

Web: [www.lhi.immo](http://www.lhi.immo)



## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.