Bispingen / Hützel – Bispingen

Großzügiges Fachwerkhaus mit flexibler Nutzung – Mieteinnahmen und Eigenbedarf kombinierbar

Objektnummer: 24205051

KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 658 m² • **ZIMMER:** 18 • **GRUNDSTÜCK:** 3.450 m²

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24205051
Wohnfläche	ca. 658 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	18
Schlafzimmer	12
Badezimmer	6
Baujahr	2011

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	135.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Die Immobilie

VON POLL FINANCE

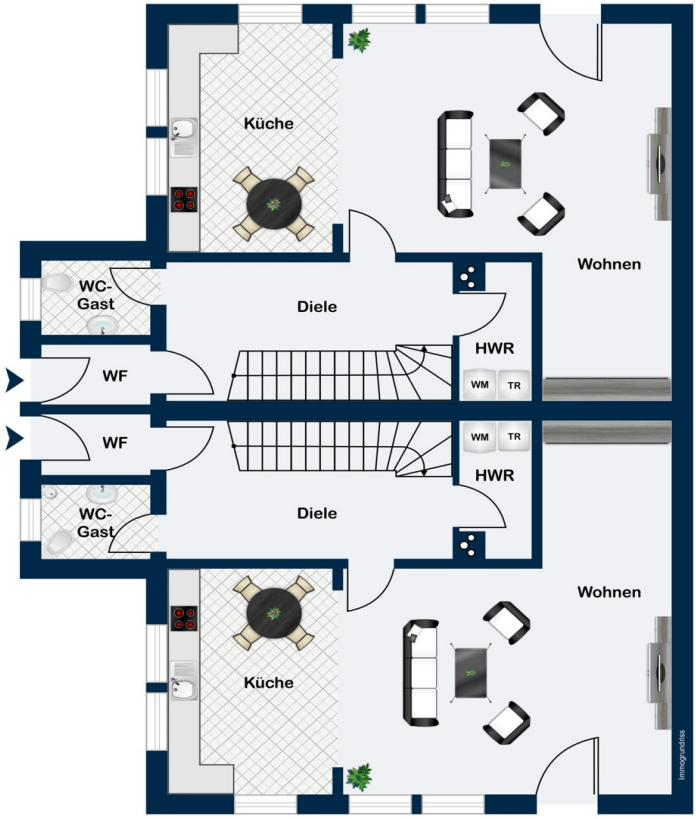
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

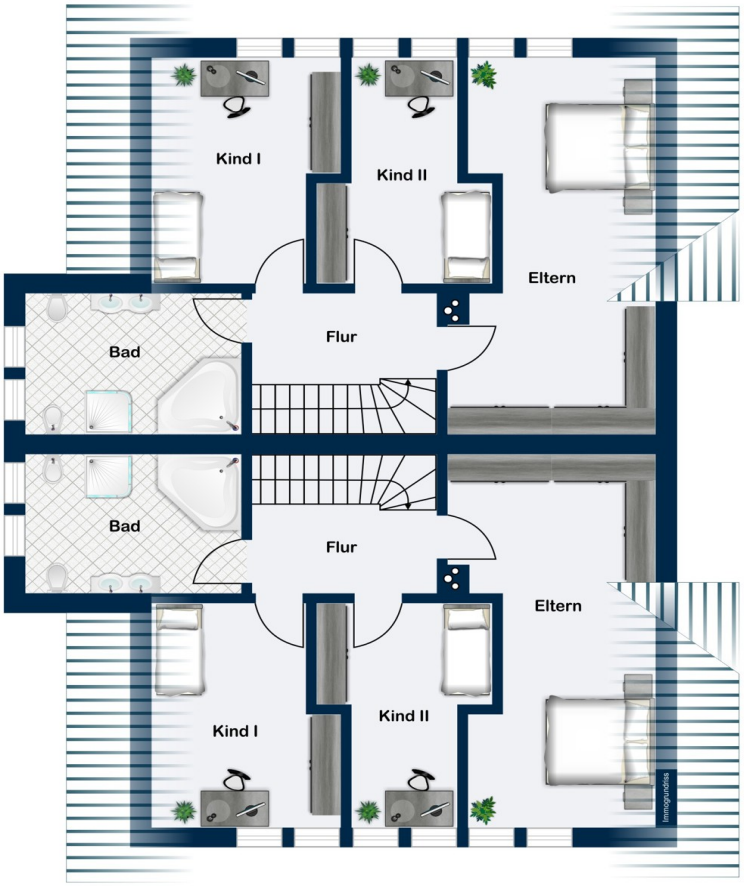
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

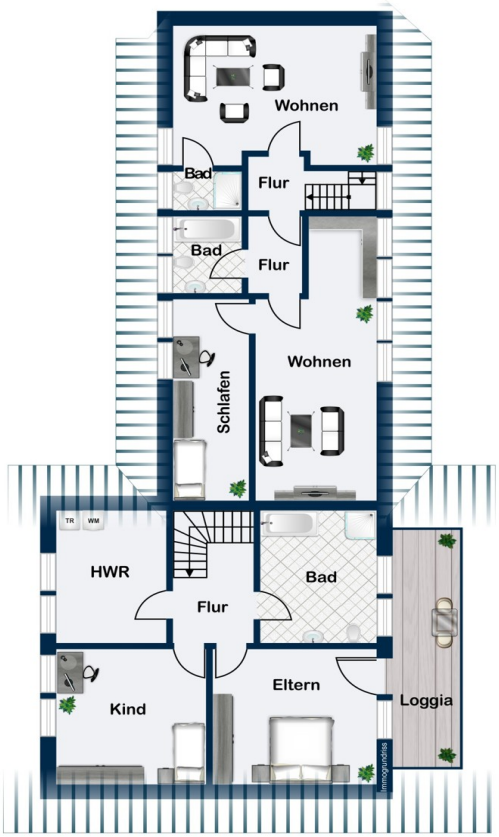
www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Grundrisse




Kind I
Kind II
Eltern
Flur
Bad
Bad
Flur
Eltern
Kind I
Kind II
Immogrundriss


Wohnen
Bad
Flur
Bad
Flur
Wohnen
Schlafen
TR
WM
HWR
Flur
Bad
Kind
Eltern
Loggia
Immobonobis

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Ein erster Eindruck

Auf einem historischen Grundstück, erstmals um 1920 bebaut, wurde 1995 der Abriss des alten Wirtschaftsteils sowie der Neubau des Wohnbereichs im ortsbildprägenden Stil begonnen. Der Neubau besticht durch Eichenfachwerk, Ziegelmauerwerk und handgefertigte Eichen-Sprossenfenster mit Wärmeschutzverglasung. Massive Eichenholztüren und das Reetdach mit typischem Heide-First sowie zwei große Gauben, eine Loggia und eine überdachte Terrasse verleihen dem Haus besonderen Charme.

Das Interieur beeindruckt mit erlesenen Materialien und traditioneller Handwerkskunst: Eine großzügige Eichentreppe und maßgefertigte Möbel schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Das Gebäude bietet viel Platz für komfortables Wohnen und stilvolle Entfaltungsmöglichkeiten.

2011 wurde das vordere Wohnhaus zur Straßenseite hin abgerissen und durch einen modernen Niedrigenergiehaus Neubau ersetzt. Das Einzelhaus beherbergt geschickt integrierte Wohneinheiten, die dank durchdachter Raumaufteilung nebeneinanderliegen. Der ursprüngliche Altbau, rund 100 Jahre alt und sanierungsbedürftig, wurde damit zeitgemäß und nachhaltig ersetzt.

Auf dem Grundstück steht eine prägende alte Eiche mit beeindruckendem Durchmesser von rund 90 cm, die bewusst erhalten wurde. Auch der Neubau fügt sich harmonisch in das traditionelle Gesamtbild: Eichenfachwerk, Ziegelmauerwerk und Eichenverschalung, handgefertigte Fenster und massive Holztüren setzen die authentische Architektur fort. Im Inneren sorgen Hobeldielen und Fliesen für einen stimmigen Abschluss. Jede Wohneinheit bietet großzügige Wohnbereiche und zusätzlichen Raum durch einen ausgebauten Spitzboden.

Das Haus wird mit Fernwärme beheizt, die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz, die Abwasserentsorgung über eine umweltfreundliche Pflanzenkläranlage.

Derzeit sind die Wohnungen vermietet; der weitläufige hintere Bereich wird jedoch im kommenden Jahr frei verfügbar. Details zur aktuellen Mietsituation und den Mieteinnahmen geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Ausstattung und Details

Erleben Sie dieses beeindruckende Wohngebäude, das in den Jahren 1995 und 2011 nach historischem, ortsbildprägendem Vorbild neu errichtet wurde. Die ausgewählten Baumaterialien sowie die traditionellen Handwerkstechniken des Fachwerkbaus verleihen diesem Haus seinen unverwechselbaren Charme und Charakter.
Ein besonderes Augenmerk wurde auf die kunstvollen Holzarbeiten und die handgefertigten Eichen-Sprossenfenster mit Wärmeschutzverglasung gelegt. Fensterbänke und Innenschalungen aus edlem Eichenholz verleihen dem Innenraum eine warme und einladende Atmosphäre.
Der Wandaußenaufbau beeindruckt mit einer Stärke von 49 cm im hinteren Haus und rund 50 cm im vorderen Haus, was zu einem besonders natürlichen und ausgeglichenen Raumklima beiträgt. Die Gefache wurden größtenteils mit Ziegelsteinen ausgemauert, während in einigen Bereichen eine spezielle Ausfachung aus Holzbohlen gewählt wurde. Diese Details betonen den traditionellen Stil des Hauses und zeugen von der Liebe zur Handwerkskunst.
Das Reetdach, ausgestattet mit dem für die Heide typischen First, sowie zwei große Gauben, eine Loggia und eine überdachte Terrasse verleihen dem Gebäude ein harmonisches und einladendes Erscheinungsbild. Massiv gearbeitete Eichenholztüren runden das stilvolle Bild ab.
Der Innenbereich begeistert durch die Verwendung hochwertiger Materialien und traditioneller Handwerkskunst. Die Fußböden sind wahlweise mit Hobeldielen, in Esche oder Fliesen versehen und tragen zu einem rustikal-eleganten Wohnambiente bei.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Fernwärme- und Fußbodenheizung, die eine effiziente Beheizung der Wohnräume gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz, während die Abwasserentsorgung durch eine umweltfreundliche Pflanzenkläranlage sichergestellt wird.
Der Außenbereich ist mit einem charmanten Staketenzaun und großen Findlingssteinen eingegrenzt und teilweise mit Feldsteinen gepflastert, was dem Haus ein ländlich-einladendes Ambiente verleiht.

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in idyllischer Lage in der Ortschaft Hützel, einem malerischen Ortsteil der Gemeinde Bispingen. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und der typischen Heide-Landschaft, die das Gebiet besonders reizvoll macht und zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur einlädt. Das Dorfleben ist ruhig und bietet eine naturnahe Lebensweise, die sowohl Erholung als auch eine hohe Lebensqualität verspricht.

Die Gemeinde Bispingen bietet eine sehr gute Infrastruktur: Hier finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Hausärzte, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke sowie Bildungseinrichtungen wie eine Grundschule und eine Oberschule (bis Jahrgang 10) und mehrere Kindergärten. Auch in Hützel gibt es eine Kindertagesstätte, die die jüngsten Einwohner herzlich aufnimmt.

Für Freizeit und Erholung ist ebenfalls gesorgt. In Bispingen und der Umgebung gibt es zahlreiche gastronomische Angebote, die sowohl regionale als auch internationale Spezialitäten bieten. Ein Schwimmbad sowie ein Fitnessstudio laden zu sportlichen Aktivitäten ein, und im nahegelegenen Center Parcs finden Besucher ein weiteres Schwimmbad sowie zahlreiche Freizeitangebote. Das Vereinsleben in der Region ist vielfältig: Zahlreiche traditionelle und Sportvereine, ehrenamtliche Organisationen und Kirchen bieten eine starke Gemeinschaft und zahlreiche Aktivitäten für alle Altersgruppen. Auch für die Kleinsten gibt es in der Region mehrere Spielplätze und andere familienfreundliche Angebote.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A7 erreicht man die Hansestadt Hamburg in ca. 50 Min., Lüneburg in ca. 40 Min. und Hannover in etwa einer guten Stunde. Zusätzlich sind die nahegelegenen Städte Soltau und Schneverdingen in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Hützel mit den umliegenden Gemeinden, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist. Der Schulbus hält direkt vor der Haustür, während die nächste Haltestelle des öffentlichen Busses in etwa 1,5 km erreichbar ist.

Eine Bahnanbindung hat man von Soltau oder Schneverdingen mit der Regionalbahn in Richtung Hamburg und Hannover. In Lüneburg gibt es eine ICE-Anbindung.

Die Nähe zum Naturpark Lüneburger Heide lädt zu ausgedehnten Wanderungen und

Radtouren ein, sodass Naturliebhaber hier voll auf ihre Kosten kommen. Die ruhige Lage, gepaart mit einer ausgezeichneten Anbindung an städtische Einrichtungen und Freizeitangebote, macht diese Region besonders attraktiv.

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 135.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24205051 - 29646 Bispingen / Hützel – Bispingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com