

Bienenbüttel

# Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten - Gepflegt, massiv gebaut und sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25105024



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 858 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

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

Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Auf einen Blick

|              |                            |                            |                                                                           |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25105024                   | Kaufpreis                  | 298.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 77,11 m <sup>2</sup>   | Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                 | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                          |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 3                          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1964                       | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                            | Nutzfläche                 | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
|              |                            | Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 244.23 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |

Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie

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.

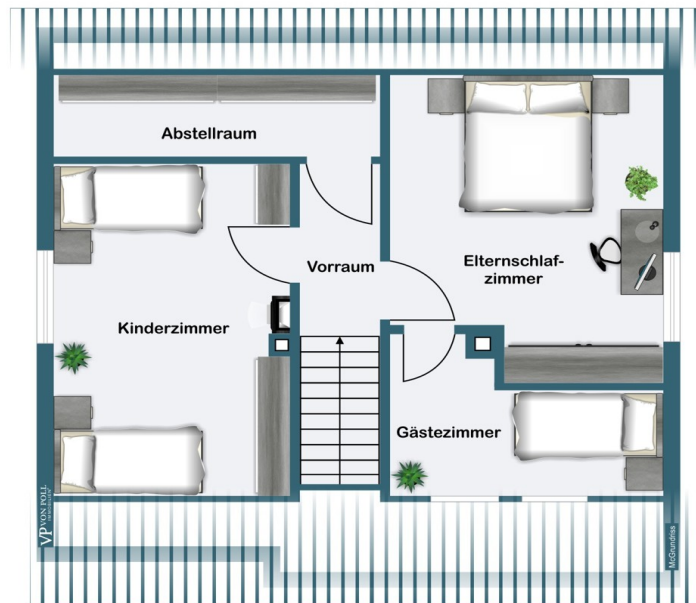
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1964 überzeugt durch seinen soliden Charakter und ein behagliches Wohnambiente.

Auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen, erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten mit 23 m<sup>2</sup>, der den Wohnraum erweitert und zu jeder Jahreszeit ein Ort der Ruhe und Erholung ist.

Das modern sanierte Duschbad fügt sich stilvoll in den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie ein.

Der wunderschön angelegte Garten mit automatischer Bewässerungsanlage lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein Carport sowie ein praktisches Nebengebäude runden das Angebot ab.

Ob als gemütliches Zuhause für die Familie oder als Rückzugsort für Paare - hier lässt sich Wohnen mit Wohlfühlfaktor verwirklichen.

Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Ausstattung und Details

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 23 m<sup>2</sup> Wintergarten
- ca. 32 m<sup>2</sup> Nebengebäude
- ca. 858 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer
- 1 saniertes modernes Duschbad
- Einbauküche
- Kamin
- Gasheizung 2022
- teilweise Außenrollläden
- 1 Carport
- 1 Freiplatz
- Gartenbewässerung
- Gartenbrunnen zur Bewässerung

**Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Alles zum Standort

Bienenbüttel ist eine Einheitsgemeinde im Landkreis Uelzen, direkt südlich der Hansetstadt Lüneburg und nordöstlich von Uelzen in der idyllischen Lüneburger Heide gelegen.

Mit rund 6.900 Einwohnern und einer Fläche von ca. 99 km<sup>2</sup> bietet Bienenbüttel ein ruhiges, flächiges Wohnumfeld mit niedriger Besiedlungsdichte.

Die Region ist geprägt von Feldern, Wiesen, Wäldern und dem naturbelassenen Fluss Ilmenau. Eine hohe Lebensqualität und naturnahe Freizeitmöglichkeiten werden hier ermöglicht.

Bienenbüttel verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Regionalstrecke Hamburg-Lüneburg-Uelzen-Hannover.

Die Regionalbahnen der Metronom verkehren mindestens stündlich, im Pendelverkehr auch halbstündlich. Hamburg ist in ca. 45 Minuten, Hannover in etwa 60 Minuten erreichbar. Der Ort ist zudem Vollmitglied im HVV, was besonders günstige Fahrkarten ermöglicht.

Des Weiteren ist die Gemeinde direkt an die Bundesstraße B4 angebunden.

Bienenbüttel bietet eine sehr gute Infrastruktur für Familien und Berufspendler:

- Kindergärten, eine Krippe und eine Grundschule im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Bevensen, Melbeck, Lüneburg und Uelzen
- Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Banken, Gastronomie und ein Wochenmarkt sind vorhanden und gut erreichbar
- Freizeit und Erholung: Mit Waldbad, Sportstätten, Reiterhöfen, dem renaturierten Forellenbachtal-Naturschutzgebiet sowie dem Ilmenauradweg ist für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung gesorgt.

Der Ort zählt zu den staatlich anerkannten Erholungsorten Niedersachsens. Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage, hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an Großstädte macht Bienenbüttel zu einem gefragten Wohnstandort -sowohl für Pendler als auch Familien.

**Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 244.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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