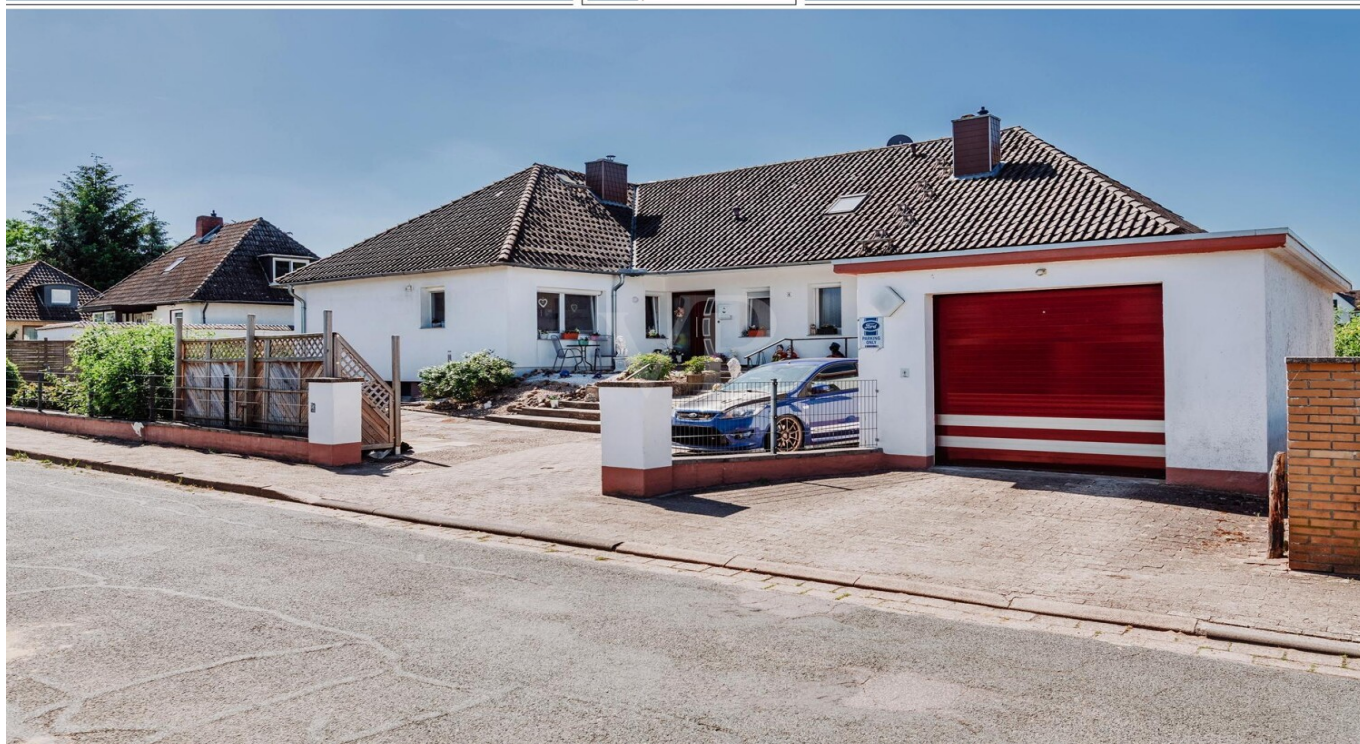


Bienenbüttel

Zwei Wohneinheiten, ein Zuhause – Wohnen mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26105015



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.433 m²

Objektnummer: 26105015 - 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: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26105015	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205 m²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1963		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	250.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2031	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Grundrisse

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Auf die Genauigkeit und Richtigkeit dieser Angaben kann nicht garantiert werden.

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow mit separater Einliegerwohnung überzeugt durch seinen Doppelhauscharakter, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumangebot. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder für die große Familie – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Das ursprünglich im Jahr 1963 errichtete Wohnhaus wurde über die Jahre kontinuierlich technisch und optisch modernisiert. Unter anderem wurden Dach, Heizung, Fassade, Fenster und Türen umfangreich aufgewertet und tragen zu einem gepflegten Gesamtbild bei.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 205 m² verteilt sich auf das Haupthaus mit ca. 134 m² Wohnfläche sowie eine separate Einliegerwohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche. Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Eingänge und ermöglichen somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Insgesamt stehen sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder zur Verfügung. Die großzügigen Wohnbereiche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, mehrere Generationen oder das Arbeiten von Zuhause.

Besondere Wohnqualität bieten der neue Kaminofen, die Fußbodenerwärmung im Badezimmer sowie die elektrischen Außenrollläden. Der teilweise ausgebaute Spitzboden schafft zusätzliche Nutzfläche und erweitert die individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ca. 1.433 m² große Grundstück bietet viel Platz für Erholung, Gartenliebhaber und Familien. Zwei Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein und bieten schöne Rückzugsmöglichkeiten im eigenen Garten.

Der Vollkeller eröffnet zahlreiche Möglichkeiten als Hobby-, Lager- oder Abstellbereich und bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Eine äußerst gepflegte Immobilie mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem großzügigen Grundstück – ideal für Familien oder mehrere Generationen.

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Ausstattung und Details

ca. 205 m² Gesamtwohnfläche

Haupthaus ca. 134 m²

Einliegerwohnung ca. 71 m²

Doppelhauscharakter mit separaten Eingängen

ca. 1.433 m² Grundstück

Baujahr 1963

laufend modernisiert (Dach, Heizung, Fassade, Fenster, Türen u. v. m.)

7 Zimmer

4 Schlafzimmer

2 Bäder

neuer Kaminofen

Fußbodenerwärmung im Bad

elektrische Außenrollläden

2 Terrassen

teilweise ausgebauter Spitzboden

Vollkeller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Garage

ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Vermieten

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Alles zum Standort

Bienenbüttel ist eine Einheitsgemeinde im Landkreis Uelzen, direkt südlich der Hansestadt Lüneburg und nordöstlich von Uelzen in der idyllischen Lüneburger Heide gelegen. Mit rund 6.900 Einwohnern und einer Fläche von ca. 99 km² 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: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Weitere Informationen

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: 26105015 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com