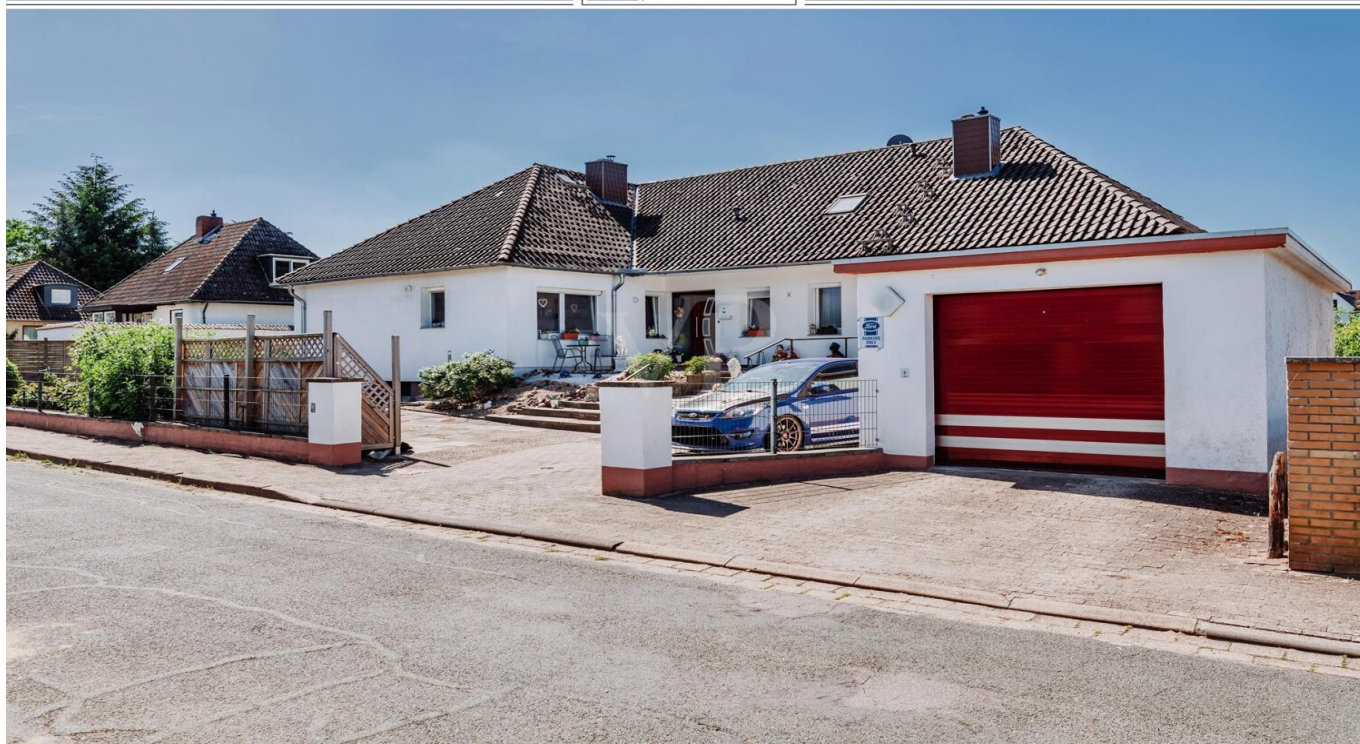


**Bienenbüttel**

# Zwei Wohneinheiten, ein Zuhause – Wohnen mit vielen Möglichkeiten

**Objektnummer: 26105015**

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.433 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26105015</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 205 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>250.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.08.2031</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1963</b>

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.

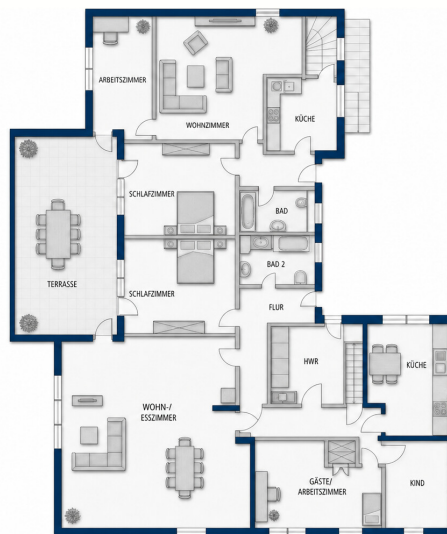
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

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

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

## Grundrisse



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 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Haupthaus mit ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine separate Einliegerwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche**

**Haupthaus ca. 134 m<sup>2</sup>**

**Einliegerwohnung ca. 71 m<sup>2</sup>**

**Doppelhauscharakter mit separaten Eingängen**

**ca. 1.433 m<sup>2</sup> 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 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: 26105015 - 29553 Bienenbüttel**

## **Sonstige Angaben**

**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](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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