

Bienenbüttel

Einziehen & Wohlfühlen - Gepflegtes Wohnhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26105010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,84 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 927 m²

Objektnummer: 26105010 - 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: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26105010	Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154,84 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1964	Nutzfläche	ca. 99 m ²
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	134.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26105010 - 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:

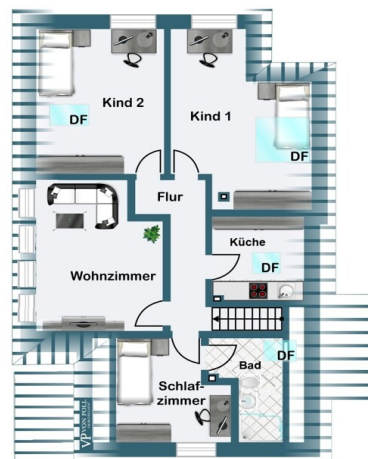
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

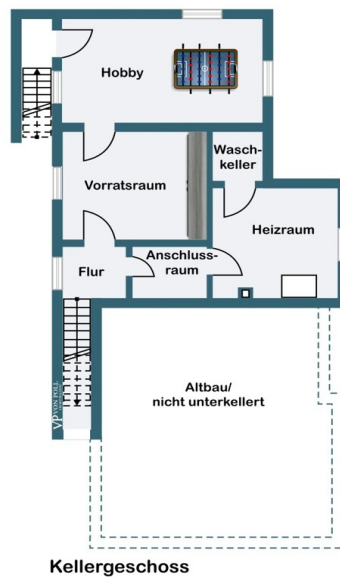
Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Grundrisse





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: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, den gepflegten Gesamtzustand sowie zahlreiche laufend durchgeführte Modernisierungen. Ob als klassisches Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Nutzung als Zweifamilienhaus – diese Immobilie bietet viel Platz und flexible Wohnkonzepte.

Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Baujahr 1964 wurde 1991 erweitert und befindet sich auf einem ca. 927 m² großen Eigentumsgrundstück. Insgesamt stehen ca. 155 m² Wohnfläche mit 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Elektrik, moderne Fenster, Dämmmaßnahmen, die Heizungsanlage mit Solarthermie, Bäder, Küche, Terrassen sowie zahlreiche weitere Ausstattungsdetails.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Wohnküche mit hochwertiger Hochglanz-Einbauküche in Weiß und direktem Zugang zur gemütlichen Frühstücksterrasse. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer schafft eine offene und einladende Atmosphäre und bietet viel Platz für Familie und Gäste.

Die Immobilie verfügt über ein Vollbad sowie ein zusätzliches Duschbad. Der gedämmte und ausgebaute Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Hobby- oder Stauraum.

Auch der Außenbereich überzeugt: Der liebevoll angelegte Garten mit Pavillon schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Von der großzügigen Podest-Holzterrasse genießen Sie einen schönen Blick über den gepflegten Zier- und Nutzgarten. Zusätzlich lädt die separate Frühstücksterrasse zum Verweilen im Freien ein.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Abstellraum, ein Doppelcarport sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Im Keller befinden sich neben einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum mit Wandheizung weitere praktische Räume wie zum Beispiel zwei Vorratsräume, die zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten.

Eine äußerst gepflegte Immobilie mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem besonderen Wohngefühl.

Objektnummer: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

Ausstattung und Details

ca. 155 m² Wohnfläche

ca. 927 m² Eigentumsgrundstück

Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus möglich

7 Zimmer / 4 Schlafzimmer

großzügiger Wohn- und Essbereich

massive Bauweise

Baujahr 1964, Anbau 1991

laufend umfassend modernisiert

Heizungsanlage mit Solarthermie

hochwertige Hochglanz-Einbauküche, Wohnküche mit Frühstücksterrasse

Vollbad & Duschbad

großzügige Podest-Holzterrasse mit Gartenblick

traumhafter Zier- und Nutzgarten mit Pavillon

Garage, Doppelcarport & 2 Außenstellplätze

Hobbyraum mit Wandheizung

Vorratsraum & Waschküche im Keller

gedämmter und ausgebauter Spitzboden

teilweise Außenrollläden

Objektnummer: 26105010 - 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: 26105010 - 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: 26105010 - 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