

**Bienenbüttel**

# Two-family house on the banks of the Ilmenau River - solidly built, plenty of space, great potential

*Property ID: 25105029*



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

**PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193,18 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 3.809 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## At a glance

Property ID	25105029	Purchase Price	415.000 EUR
Living Space	ca. 193,18 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	9		
Bedrooms	7		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	1997
Year of construction	1968	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage	Usable Space	ca. 113 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.09.2035	Final Energy Demand	288.20 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1968



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property





Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property





Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property





Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property





Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

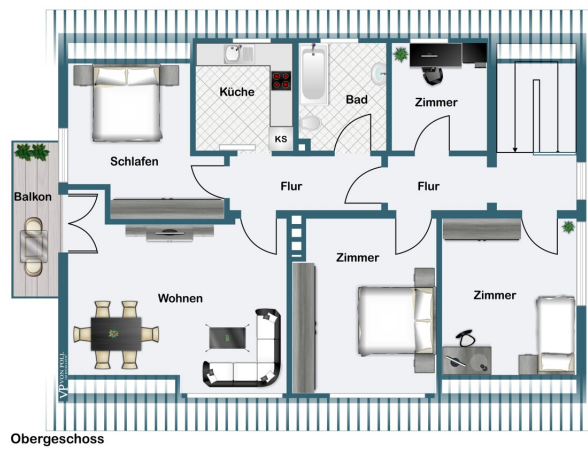
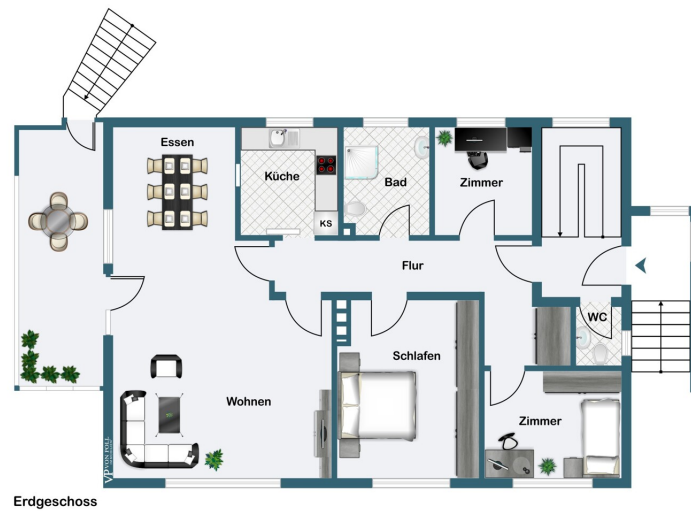
**T.: 04131 - 70 74 92 0**

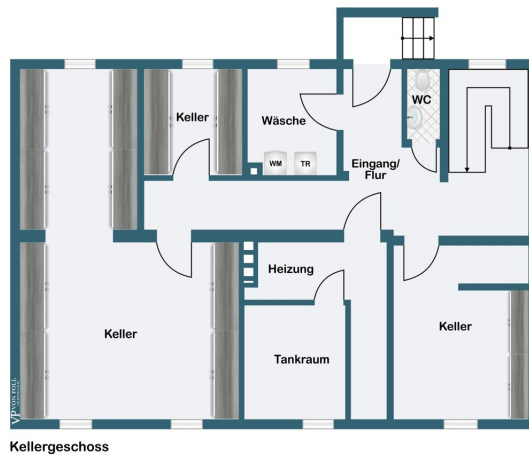
Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg  
[lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/lueneburg](http://www.von-poll.com/lueneburg)



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel**

## A first impression

This charming two-family house, built in 1968, impresses with its solid construction, spacious layout, and ample room for families, multi-generational living, or combining living and working under one roof. With approximately 193 m<sup>2</sup> of living space and an additional 113 m<sup>2</sup> of usable space, the house offers a total of 9 rooms, including 7 bedrooms – ideal for large families or for renting out a separate unit. Two bathrooms with natural light ensure comfort and functionality in everyday life. The building's sound structure provides excellent conditions for individual modernizations and contemporary living concepts. Generous windows fill the rooms with light and create a pleasant atmosphere. The property boasts a natural setting, direct access to the Ilmenau River, an excellent combination of privacy and living close to nature, and a quiet location at the end of a cul-de-sac. A home with character and potential – perfect for those who value space, quality, and versatility.



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Details of amenities

- Ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 3809 m<sup>2</sup> Grundstück
- 9 Zimmer
- 7 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Gäste WC
- keine Einbauküchen
- Ölheizung
- Terrasse
- Balkon
- 1 Doppelgarage
- 1 Caport

**Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel**

## All about the location

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.

Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 288.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



Property ID: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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