

Bienenbüttel

Charming detached house with conservatory - well-maintained, solidly built and ready to move into immediately.

Property ID: 25105024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,11 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 858 m²

Property ID: 25105024 - 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: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

At a glance

Property ID	25105024	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 77,11 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 55 m ²
Year of construction	1964	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	244.23 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



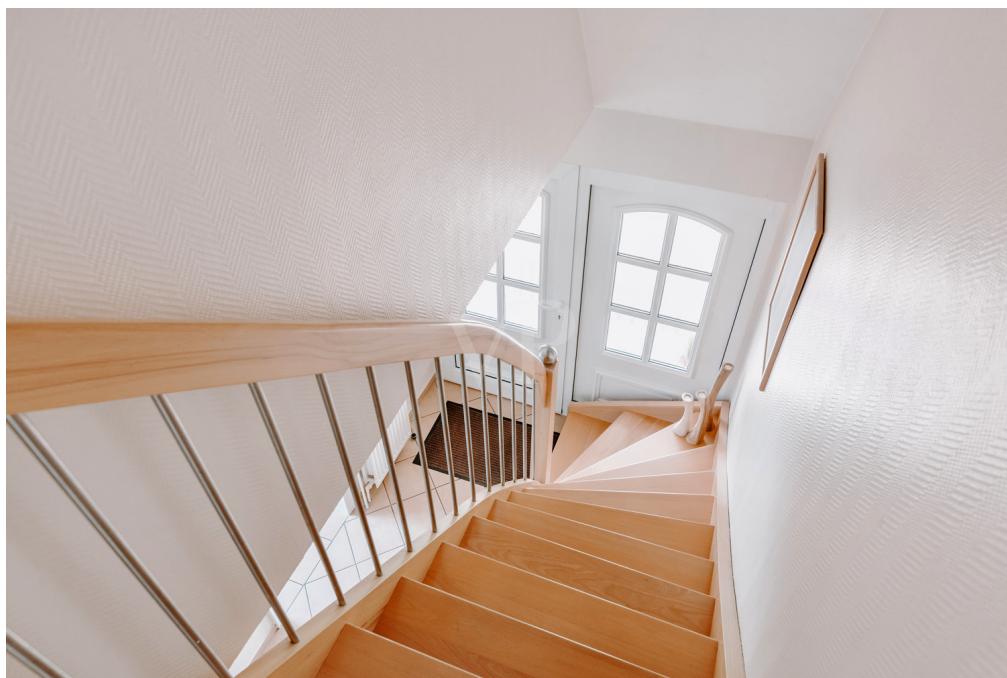
Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

The property

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.

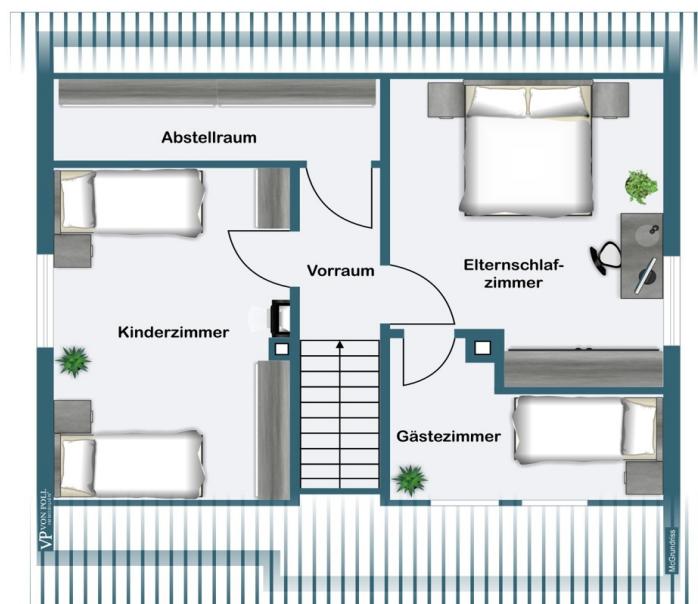
www.von-poll.com

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

A first impression

This lovingly maintained detached house, built in 1964, impresses with its solid construction and comfortable living environment. Approximately 77 m² of living space, spread over two floors, offers four well-proportioned rooms with a variety of potential uses. A particular highlight is the spacious 23 m² conservatory, which extends the living space and provides a haven of peace and relaxation year-round. The modernly renovated shower room blends seamlessly into the overall well-maintained condition of the property. The beautifully landscaped garden with an automatic irrigation system invites you to unwind and enjoy the outdoors. A carport and a practical outbuilding complete the offering. Whether as a cozy family home or a retreat for couples, this property offers the perfect setting for comfortable living.

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

Details of amenities

- ca. 77 m² Wohnfläche
- ca. 23 m² Wintergarten
- ca. 32 m² Nebengebäude
- ca. 858 m² Grundstück
- 4 Zimmer
- 1 saniertes modernes Duschbad
- Einbauküche
- Kamin
- Gasheizung 2022
- teilweise Außenrollläden
- 1 Caport
- 1 Freiplatz
- Gartenbewässerung
- Gartenbrunnen zur Bewässerung

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

All about the location

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 Besiedelungsdichte.

Die Region ist geprägt von Feldern, Wiesen, Wäldern und dem naturnelassenen 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: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.23 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25105024 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com