

Bienenbüttel

## Casa bifamiliar a orillas del río Ilmenau: construcción sólida, mucho espacio, gran potencial.

Número de propiedad: 25105029



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

PRECIO DE COMPRA: 415.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 193,18 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.809 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25105029                            |
| Superficie habitable | ca. 193,18 m <sup>2</sup>           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                   |
| Habitaciones         | 9                                   |
| Dormitorios          | 7                                   |
| Baños                | 2                                   |
| Año de construcción  | 1968                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 415.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1997                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Balcón                                        |

Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 17.09.2035 | Demanda de energía final                            | 288.20 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1968                   |



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## La propiedad



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.

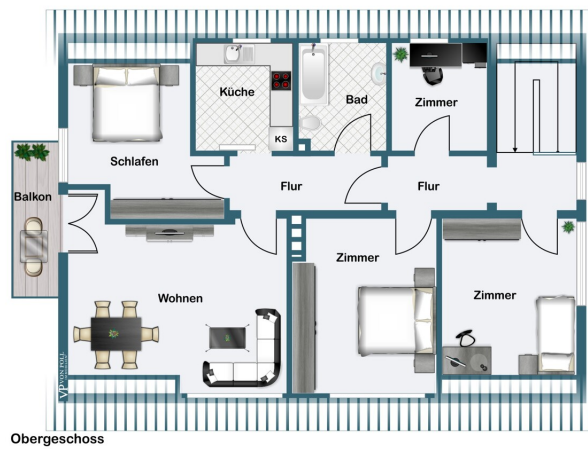
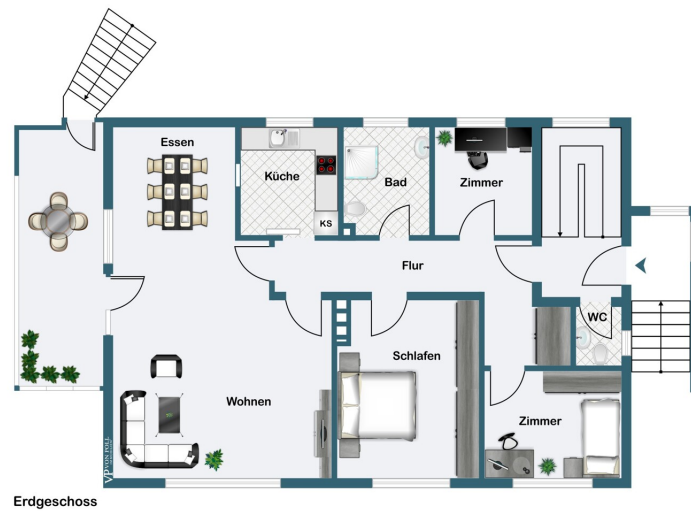
**T.: 04131 - 70 74 92 0**

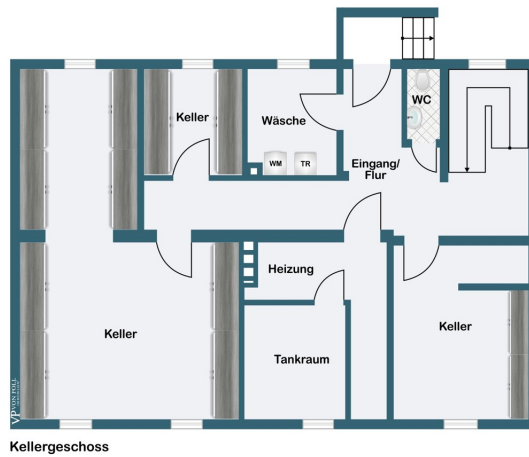
Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg  
[lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/lueneburg](http://www.von-poll.com/lueneburg)



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Una primera impresión

Esta encantadora casa bifamiliar, construida en 1968, impresiona por su sólida construcción, su espaciosa distribución y su amplio espacio para familias, convivencia multigeneracional o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Con aproximadamente 193 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 113 m<sup>2</sup> útiles adicionales, la casa ofrece un total de 9 habitaciones, incluyendo 7 dormitorios, ideal para familias numerosas o para alquilar una unidad independiente. Dos baños con luz natural garantizan comodidad y funcionalidad en el día a día. La sólida estructura del edificio ofrece las condiciones ideales para modernizaciones personalizadas y conceptos de vivienda contemporáneos. Amplios ventanales inundan las estancias de luz y crean un ambiente agradable. La propiedad presume de un entorno natural, acceso directo al río Ilmenau, una excelente combinación de privacidad y contacto con la naturaleza, y una ubicación tranquila al final de una calle sin salida. Una casa con carácter y potencial, perfecta para quienes valoran el espacio, la calidad y la versatilidad.



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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