

Bienenbüttel

Maison bifamiliale en bordure de l'Ilmenau - construction solide, beaucoup d'espace, grand potentiel

CODE DU BIEN: 25105029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193,18 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.809 m²

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105029
Surface habitable	ca. 193,18 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	415.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1997
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 113 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	288.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

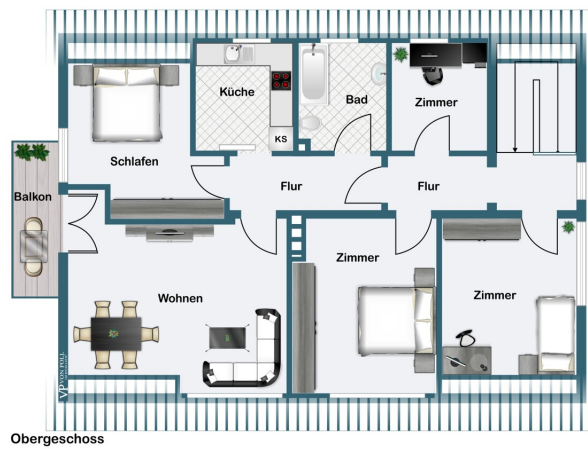
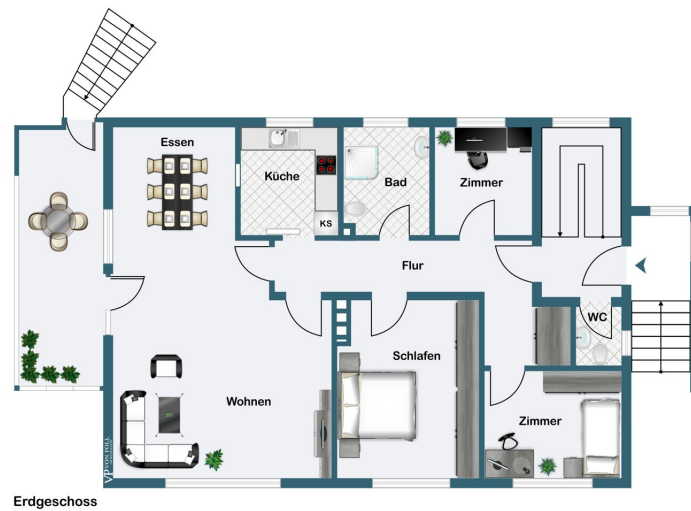
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

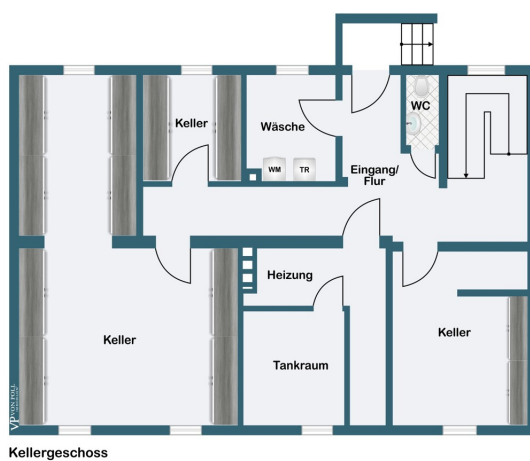
T.: 04131 - 70 74 92 0

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg
lueneburg@von-poll.com | www.von-poll.com/lueneburg

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Une première impression

Cette charmante maison bifamiliale, construite en 1968, séduit par sa construction solide, son agencement spacieux et ses nombreuses possibilités d'aménagement, idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour combiner vie et travail sous un même toit. Avec environ 193 m² de surface habitable et 113 m² supplémentaires d'espace utilisable, la maison offre un total de 9 pièces, dont 7 chambres – parfaite pour les familles nombreuses ou pour la location d'un logement indépendant. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle garantissent confort et fonctionnalité au quotidien. La structure saine du bâtiment offre d'excellentes conditions pour des aménagements personnalisés et des concepts de vie contemporains. De larges fenêtres inondent les pièces de lumière et créent une atmosphère agréable. La propriété bénéficie d'un cadre naturel, d'un accès direct à la rivière Ilmenau, d'une parfaite harmonie entre intimité et nature, et d'une situation paisible au fond d'une impasse. Une maison de caractère avec un fort potentiel – idéale pour ceux qui apprécient l'espace, la qualité et la polyvalence.

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Détails des commodités

- Ca. 193 m² Wohnfläche
- Ca. 113 m² Nutzfläche
- Ca. 3809 m² Grundstück
- 9 Zimmer
- 7 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Gäste WC
- keine Einbauküchen
- Ölheizung
- Terrasse
- Balkon
- 1 Doppelgarage
- 1 Caport

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Tout sur l'emplacement

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 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.

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 288.20 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com