

**Bienenbüttel**

Charmante maison individuelle avec véranda - bien entretenue, de construction solide et prête à être habitée immédiatement.

*CODE DU BIEN: 25105024*



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

**PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 858 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25105024 - 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: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25105024                                |
| Surface habitable      | ca. 77,11 m <sup>2</sup>                |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 4                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 1                                       |
| Année de construction  | 1964                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 298.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine                                          |

CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 244.23 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1964                      |

CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

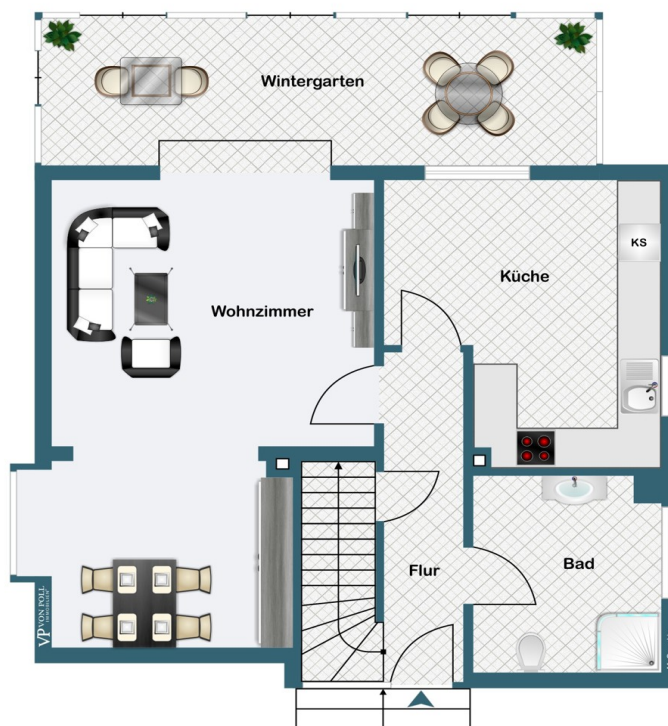


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

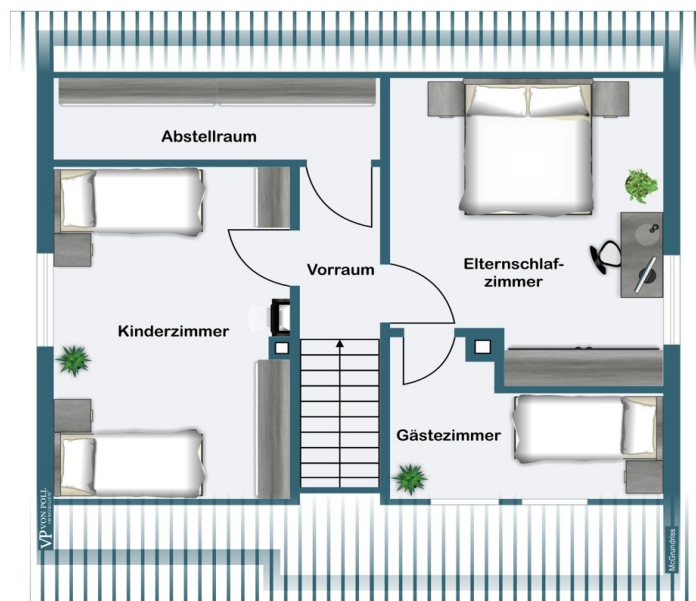
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1964 et entretenue avec soin, séduit par sa construction robuste et son cadre de vie confortable. D'une superficie habitable d'environ 77 m<sup>2</sup>, répartie sur deux niveaux, elle offre quatre pièces aux proportions harmonieuses et aux multiples possibilités d'aménagement. La spacieuse véranda de 23 m<sup>2</sup> constitue un atout majeur : elle agrandit l'espace de vie et offre un havre de paix et de détente en toute saison. La salle de douche, rénovée avec goût, s'intègre parfaitement à l'ensemble de la propriété, qui est en excellent état. Le jardin paysager, doté d'un système d'arrosage automatique, invite à la détente et aux plaisirs du plein air. Un abri voiture et une dépendance complètent ce bien. Que ce soit pour une famille ou un couple, cette propriété offre un cadre de vie idéal et confortable.

CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Détails des commodités

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 23 m<sup>2</sup> Wintergarten
- ca. 32 m<sup>2</sup> Nebengebäude
- ca. 858 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer
- 1 saniertes modernes Duschbad
- Einbauküche
- Kamin
- Gasheizung 2022
- teilweise Außenrollläden
- 1 Caport
- 1 Freiplatz
- Gartenbewässerung
- Gartenbrunnen zur Bewässerung

**CODE DU BIEN: 25105024 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25105024 - 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

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

---

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