

Bispingen / Behringen – Behringen

## Modernes Zweifamilienhaus, gehoben ausgestattet

???????? ??????????: 25205013



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

???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 245 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.304 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ??? ??????

|                    |                |                  |                       |
|--------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25205013       | ???? ?????       | 498.000 EUR           |
| ????????           | ca. 245 m²     | ????????         | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ?????????????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                    | ?????          |                  | MwSt.) des            |
| ????????           | 7              |                  | beurkundeten          |
|                    |                |                  | Kaufpreises           |
| ?????????? ??      | 5              | ??????           | ??????                |
| ????????           |                | ????????         |                       |
| ????????           | 2              | ???????????????? | ca. 183 m²            |
| ???? ?????????     | 1972           | ?????            | ?????                 |
|                    |                | ??????           | ???????, WC           |
|                    |                |                  | ??????????,           |
|                    |                |                  | ??????????????        |
|                    |                |                  | ???????               |

???????? ?????????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                              | 206.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.11.2030            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | G              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

???????? ??: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



??????? ?????????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



??????? ??????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ???????



??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



??????? ?????????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



???????? ??: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ???????



??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

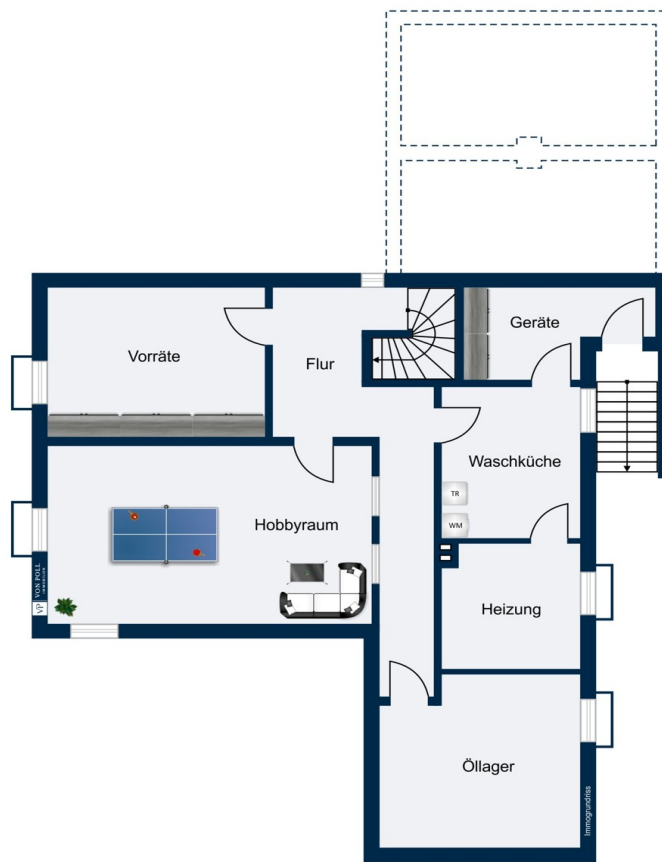


Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 25205013 - 29646 Bisingen / Behringen – Behringen

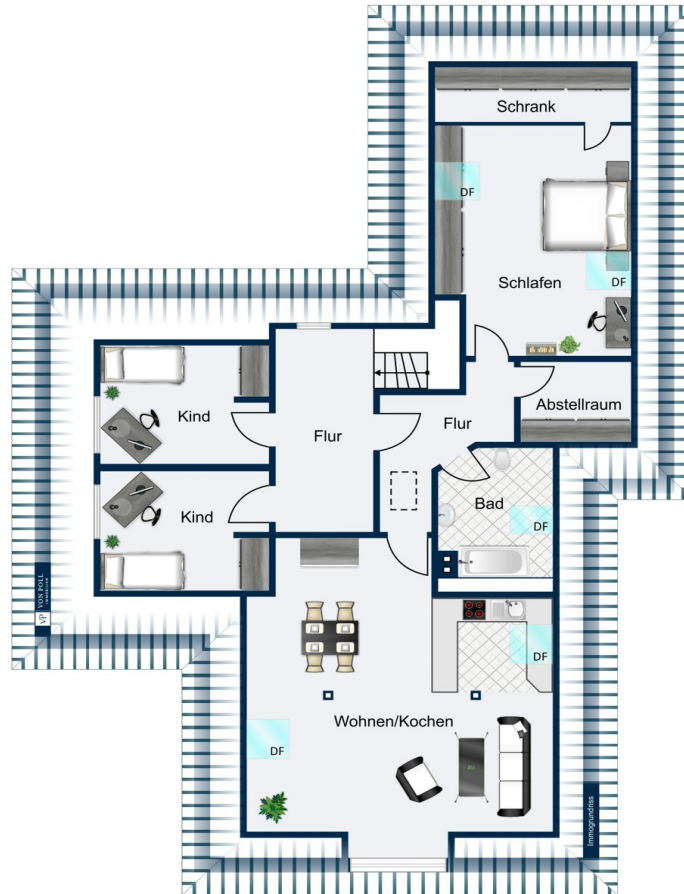
???????



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

## ??? ?????? ?????????

Diese Immobilie ist ein echtes Schmuckstück. Geschmackvoll gestaltet, wurde sie im Jahr 2002 durch einen Dachgeschossausbau zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Hier erwartet Sie modernes Wohnen in einem äußerst gepflegten Zustand. Mit durchweg hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal für Familien, als Mehrgenerationshaus oder als Investition. Seit 2021 wurde das Objekt umfassend modernisiert und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten eines zeitgemäßen Wohnraums. Zu den wichtigsten Arbeiten zählen die neuen, modernen Fußbodenbeläge in allen Wohnräumen sowie der Austausch aller Innentüren. Das Bad und das Gäste-WC im Erdgeschoss wurden komplett renoviert und mit eleganten neuen Fliesen sowie modernem Design ausgestattet. Des Weiteren wurde hier die Elektrik erneuert und eine elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer installiert. Teilweise neue Heizkörper sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die Küche einer Komplettmodernisierung unterzogen wurde. Diese beinhaltet neue Elektrik, Heizungsinstallationen und eine Veränderung des Grundrisses für mehr Funktionalität und Licht. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werten das Haus nicht nur optisch auf, sondern erhöhen auch den Wohnkomfort erheblich. Ein großer, pflegeleichter Garten umgibt das Haus und bietet ausreichend Platz für Spiel und Entspannung. Hier können Sie und Ihre Familie die Sonne genießen oder Gartenpartys veranstalten. Zudem stehen zwei Garagen mit elektrischen Rolltoren zur Verfügung, die nicht nur ausreichend Stauraum bieten, sondern auch besonderen Komfort im Alltag ermöglichen. Dieses Zweifamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und ist sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger eine hervorragende Wahl. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Objektes und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

??????????????? ??? ?????????

- massiv erbautes Haus
- Dachausbau erfolgte ca. 2002
- eine komplett separate Wohnung mit eigenem Strom- und Wasserzähler
- Vollrenovierung des Bads im Erdgeschoss ca. ca. 2021
- Vollrenovierung der Küche inkl. der Geräte und Möbel ca. 2021
- Vollrenovierung des Gäste WCs
- Fußböden Laminat und Fliesen
- Zweifachverglasung (Kunststoff)
- teilweise Massivholztüren

??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie hat eine perfekte Lage. Sie ist ruhig, liegt nahe der Felder und man ist trotzdem schnell im Ort. Behringen ist ein idyllischer Ortsteil der Einheitsgemeinde Bispingen im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen. Mit rund 1.000 Einwohnern ist Behringen der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde. Der Ort bietet eine ruhige, naturnahe Atmosphäre und eine gute Grundversorgung mit lokalen Einrichtungen wie einem Schlachter, Friseur, einer Tankstelle, einer KFZ-Werkstatt, einem Tierarzt, einem Fahrradverleih und Kunstgewerbe. Für umfassendere Versorgungsbedürfnisse wie Ärzte, Apotheken, Banken, Poststellen, Supermärkte und Textilgeschäfte steht der Hauptort Bispingen zur Verfügung, der in kurzer Entfernung liegt. Unweit östlich von Behringen verläuft die Bundesautobahn 7 (A7), die eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet. Behringen ist über die Ausfahrt 43 der A7 leicht zu erreichen. Die Hansestadt Hamburg und die historische Stadt Lüneburg sind in etwa 25 bzw. 20 Autominuten erreichbar, was zusätzliche berufliche und kulturelle Möglichkeiten bietet. Der Ort wird von der Brunau durchflossen, einem linken Nebenfluss der Luhe, und beheimatet den beliebten Brunaussee. Dieses malerische Gewässer ist ein bekanntes Naherholungsgebiet und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Wandern und Radfahren. Behringen und seine Umgebung sind seit Jahrzehnten ein beliebtes Ziel für Urlauber, was zur Entstehung zahlreicher hochwertiger Unterkünfte und Freizeitangebote beigetragen hat. Im Ort und der näheren Umgebung finden sich erstklassige Hotels, gemütliche Pensionen, Ferienwohnungen, Reiterhöfe und Bauernhöfe, die besonders für Familien mit Kindern geeignet sind. Diese Vielfalt an Freizeit- und Erholungsangeboten trägt zur hohen Lebensqualität und zum besonderen Charme des Ortes bei. Die Gemeinde Bispingen, zu der Behringen gehört, hat rund 6.300 Einwohner und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Grund- und Oberschulen, Kindergärten, Sportvereinen, einer Musikschule sowie zahlreichen medizinischen und finanziellen Dienstleistungen. Die zentrale Lage in der Metropolregion Hamburg macht Bispingen und seine Ortsteile zu attraktiven Wohnorten mit hohem Erholungswert und guter Anbindung an größere Städte.

??????? ???????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 206.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

??????? ?????????: 25205013 - 29646 Bispingen / Behringen – Behringen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 ??????? Heath  
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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