

Bienenbüttel

Zweifamilienhaus am Ufer der Ilmenau - Massiv gebaut, viel Platz, großes Potenzial

????????? ??????????: 25105029



www.von-poll.com

???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 193,18 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 3.809 m²

??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

???????? ??????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25105029	????? ???????	415.000 EUR
???????????	ca. 193,18 m ²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	9		MwSt.) des
????????????? ???	7		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	2	?????????	1997
????? ??????????????	1968	?????????	???????
		???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	?????????????????????	ca. 113 m ²
	??????????????, 1 x	??????	
	????????	?????????	?????????, WC
			?????????????,
			???????????

???????? ??????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

???? ????????????	????
?????????????	17.09.2035
??????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	????

?????????????????	BEDARF
????????????	
???????? ???????	288.20 kWh/m²a
????????????	
????????????	H
???????????????	
???????????????	
????????????	
???? ??????????????	1968
?????????? ?? ??	
??????????????	
??????????????????	

??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ???????? : 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



???????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ???????? : 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

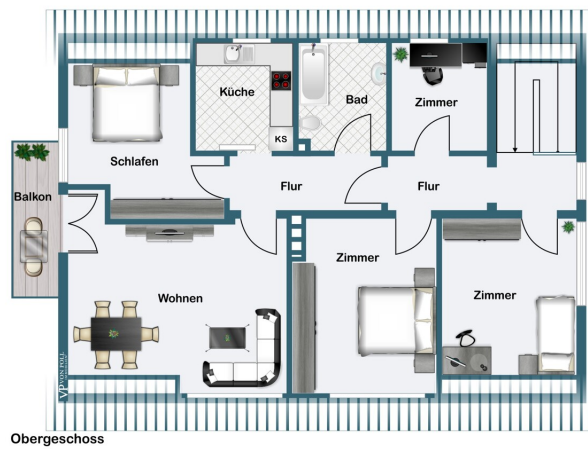
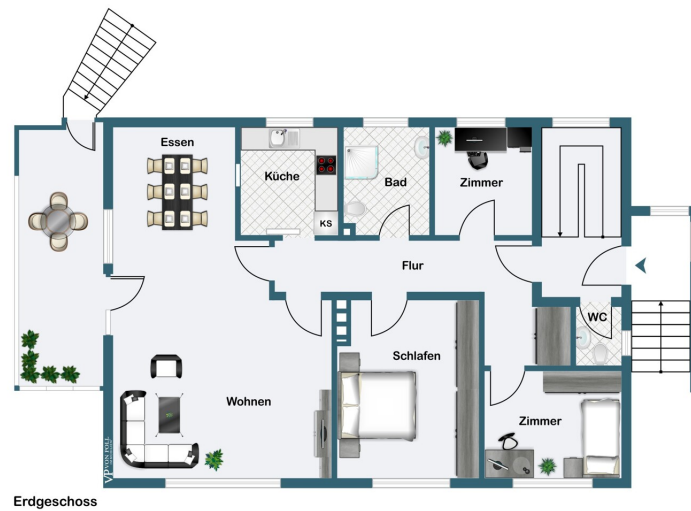
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

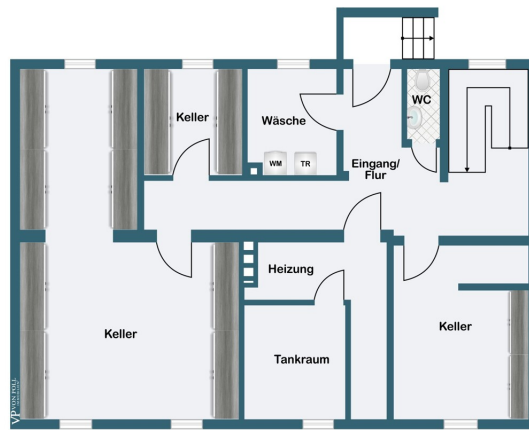
T.: 04131 - 70 74 92 0

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

??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

???????





Kellergeschoss

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

??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 überzeugt durch seine massive Bauweise, den großzügigen Grundriss und ein beeindruckendes Platzangebot für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit einer Wohnfläche von ca. 193 m² und einer zusätzlichen 113 m² Nutzfläche bietet das Haus insgesamt 9 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer - ideal für große Familien oder für die Vermietung einer separaten Wohneinheit. Zwei Tageslichtbäder sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Die solide Substanz des Gebäudes schafft beste Voraussetzungen für individuelle Modernisierungen und zeitgemäße Wohnkonzepte. Großzügige Fensterflächen verleihen den Räumen Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Grundstück besticht durch seine naturnahe Lage, den direkten Zugang zur Ilmenau, die hervorragende Kombination aus Privatsphäre und naturnahem Wohnen sowie die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse.

Ein Zuhause mit Charakter und Potenzial - perfekt für alle, die Wert auf Raum, Qualität und Vielseitigkeit legen.

??????? ???????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

- 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

??????? ???????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

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.

??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

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.

??????? ?????????: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com