

## Bienenbüttel

Bájos, különálló ház télikerttel - jól karbantartott,  
masszívan megépített és azonnal költözhető.

VP azonosító: 25105024



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 858 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Áttekintés

VP azonosító	25105024
Hasznos lakótér	ca. 77,11 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	298.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 55 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	244.23 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964



VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Az ingatlan

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)

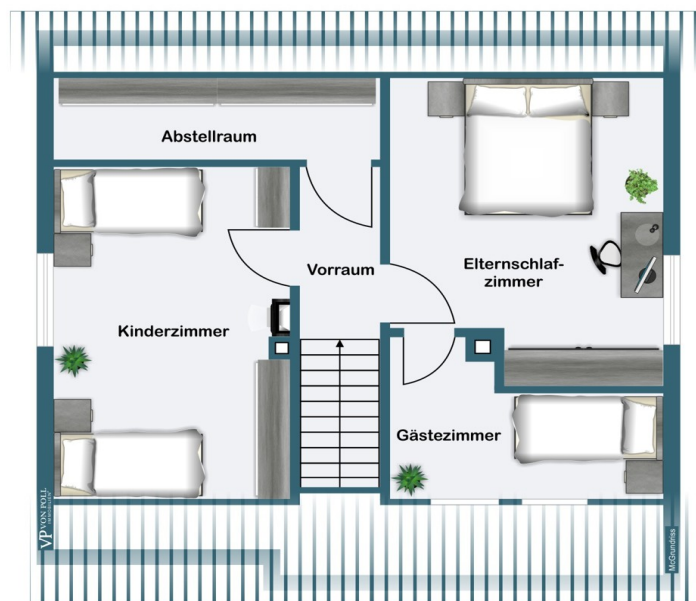
VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Alaprajzok



Erdgeschoss





Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Az első benyomás

Ez a szeretettel karbantartott, 1964-ben épült családi ház masszív szerkezetével és kényelmes lakókörnyezetével lenyugözo. A két szinten elterülo, körülbelül 77 m<sup>2</sup>-es lakótér négy arányos szobát kínál, amelyek sokféleképpen hasznosíthatók. Különösen érdekes a tágas, 23 m<sup>2</sup>-es télikert, amely kiterjeszti a lakóteret, és egész évben a béke és a pihenés menedékét nyújtja. A modern módon felújított zuhanyzós fürdoszoba zökkenőmentesen illeszkedik az ingatlan általános, jól karbantartott állapotába. A gyönyörűen parkosított, automata öntözorendszerrel ellátott kert pihenésre és a szabadban való tartózkodás élvezetére csábít. Egy gépkocsibeálló és egy praktikus melléképület teszi teljessé a kínálatot. Akár hangulatos családi otthonként, akár párok számára kialakított pihenohelyként szolgál, ez az ingatlan tökéletes környezetet kínál a kényelmes élethez.

**VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25105024 - 29553 Bienenbüttel**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

**Tel.:** +49 4131 - 70 74 92 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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