Bad Bevensen

# Hochwertiger Bungalow in bevorzugter Lage von Bad Bevensen

***CODICE OGGETTO: 25239221***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 499.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 99 $m^2$ • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 720 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25239221 |
| Superficie netta | ca. 99 m² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2017 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 499.000 EUR |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.11.2027 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 20.50 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017 |

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

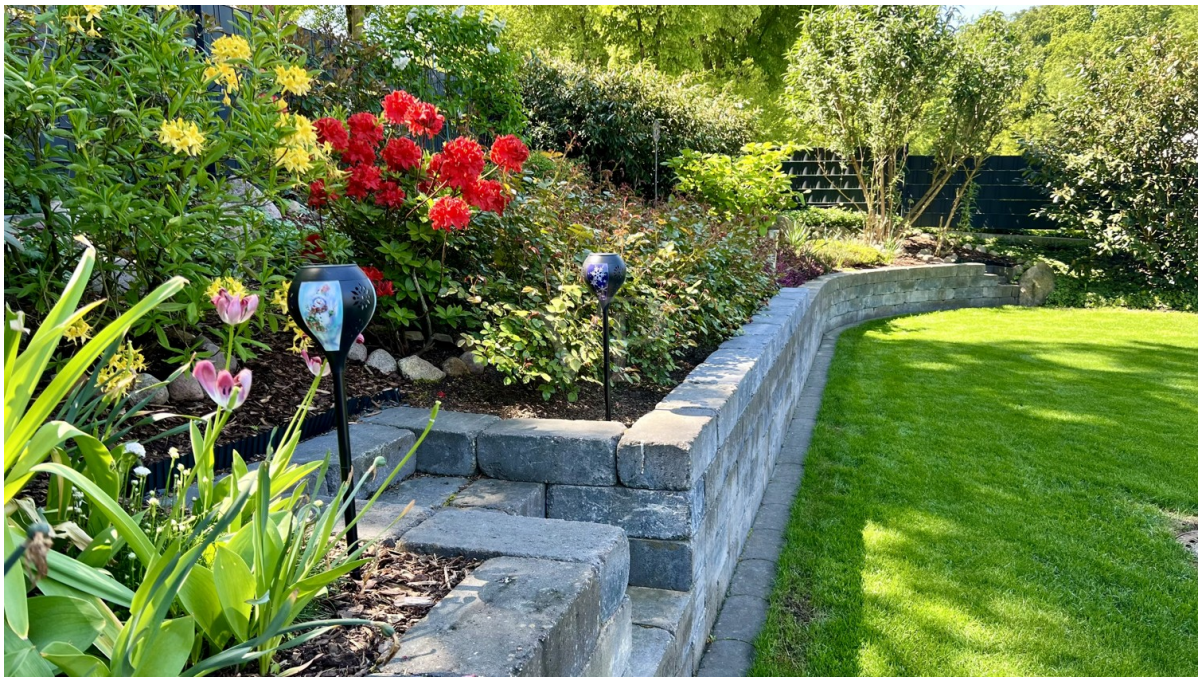
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# Una prima impressione

Dieses moderne Einfamilienhaus präsentiert sich als hochwertiger KfW-40 Bungalow, der 2017 erbaut wurde und sich durch seine gehobene Ausstattung im neuwertigen Zustand auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 99 m² und auf einem großzügigen Grundstück von ca. 720 m² gelegen, bietet diese Immobilie in einer bevorzugten und ruhigen Wohngegend des Kurorts Bad Bevensen ideale Bedingungen für ein Paar oder eine kleine Familie.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, darunter ein großzügiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und einem direkten Zugang zur Terrasse mit einem wunderbaren Blick in den liebevoll angelegten Garten. Besondere Aufmerksamkeit verdient das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche. Eine weitere Räumlichkeit offeriert eine Kombination aus Arbeits- und Gästezimmer und vervollständigt somit das gehobene Wohnangebot der Immobilie. Sämtliche Wohnräume sind mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die in Kombination aus einer Luftwärmepumpe mit kontrollierter Be- und Entlüftung eine wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima garantiert. Zudem verfügen alle Fenster über Smart Home gesteuerte Rollläden, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Die offene Wohnküche ist ein Highlight dieser Immobilie. Sie ist mit hochwertigen Geräten von Markenherstellern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Die bodentiefen Fenster sorgen für ein helles, lichtdurchflutetes und somit harmonisches Wohnambiente. Ein fließender Übergang zwischen dem offenen Wohn- und Essbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Der Außenbereich des Hauses ist ebenso beeindruckend. Die auf der Südseite gelegene, großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen direkten Zugang zur hochwertig angelegten Gartenanlage. Diese ist mit liebevoll gestalteten Hangbeeten versehen und integriert einen Grillplatz. Hier verbringen Sie unvergessliche Abende mit Familie und Freunde. Ein Carport mit Wallbox für Elektrofahrzeuge und einem separaten Gartengeräteraum erweitert die praktischen Annehmlichkeiten dieser Immobilie.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3 kWp liefert umweltfreundlichen Strom und trägt zur Nachhaltigkeit und Effizienz des Hauses bei.

Die Lage in Bad Bevensen unterstreicht die Attraktivität dieses Angebots. Der Kurort

bietet nicht nur eine ruhige und naturnahe Umgebung, sondern auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Bahnhof, Geschäfte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar, was das tägliche Leben erleichtert.

Zusammengefasst bietet dieser Bungalow eine erstklassige Wohnsituation für Paare oder eine kleine Familie, die Wert auf Qualität, Komfort und ein ansprechendes Umfeld legen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die vielen Vorzüge dieser Immobilie selbst zu erleben. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich persönlich von den Annehmlichkeiten und der hervorragenden Lage zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Kurstadt Bad Bevensen, die im Herzen der Lüneburger Heide liegt. Die Stadt ist bekannt für ihre entspannte Atmosphäre, die zahlreichen Kureinrichtungen und die wunderschöne Natur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants, die den Alltag bequem gestalten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Gemeinden. Dabei zeichnet sich die Immobilie durch ihre ruhige Wohnlage aus.

Die Umgebung ist geprägt von grünen Wäldern, Wiesen und der Ilmenau, die zu Spaziergängen, Radfahrten und Erholung im Freien einladen. Die Nähe zu den Heilbädern und Wellnessangeboten macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Gesundheit und Entspannung legen.

Bad Bevensen hat durch die Bahn-Strecke Hamburg- Hannover eine hervorragende Anbindung. Des Weiteren kann man die alte Salzstadt Lüneburg per Bahn in ca. 15 Minuten und per Auto in ca. 25 Minuten über die gut ausgebaute Bundesstraße 4 erreichen. Die Hansestadt Uelzen ist ebenfalls schnell zu erreichen. Durch den weiteren Ausbau der Autobahn A39, die die Städte Lüneburg und Wolfsburg miteinander verbinden soll, wird sich die Anbindungsqualität noch erheblich steigern.

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2027.
Endenergiebedarf beträgt 20.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25239221 - 29549 Bad Bevensen**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com