

Bienenbüttel

Casa bifamiliare sulle rive del fiume Ilmenau: solida costruzione, molto spazio, grande potenziale

Codice oggetto: 25105029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193,18 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.809 m²

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

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

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25105029
Superficie netta	ca. 193,18 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1997
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 113 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.09.2035	Consumo energetico	288.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



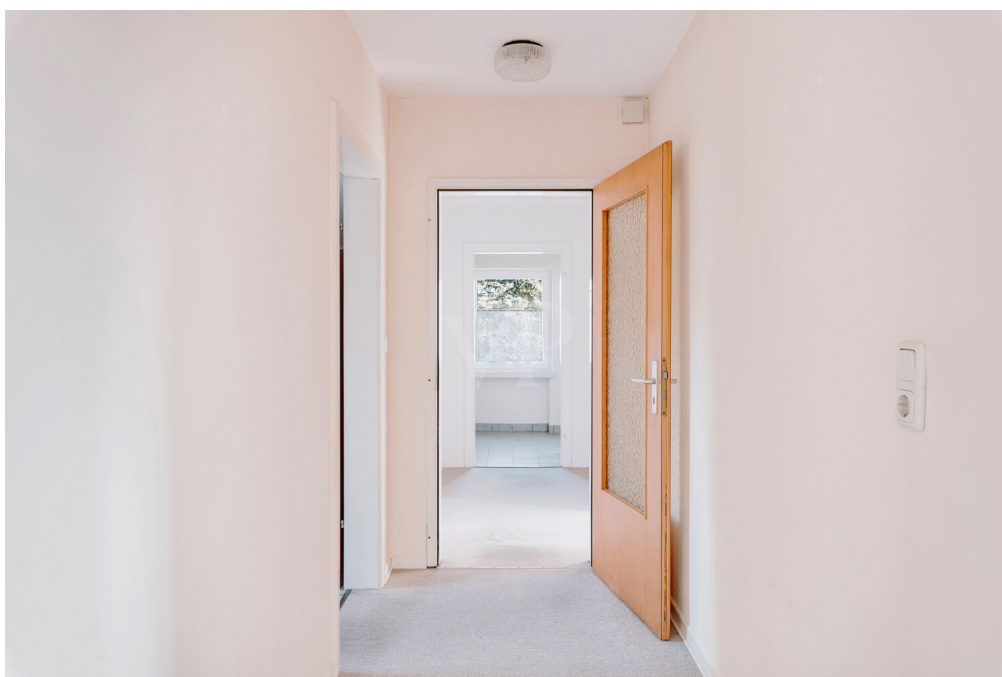
Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

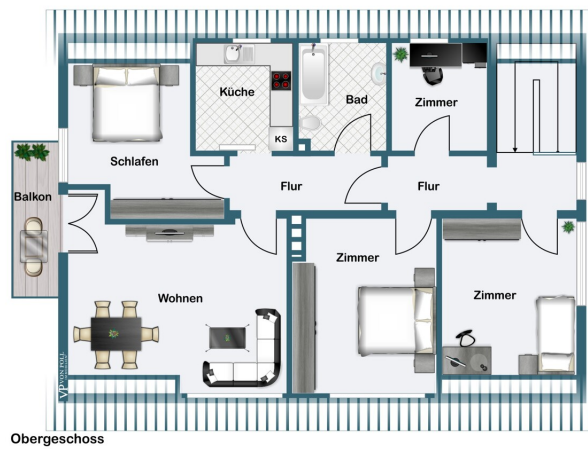
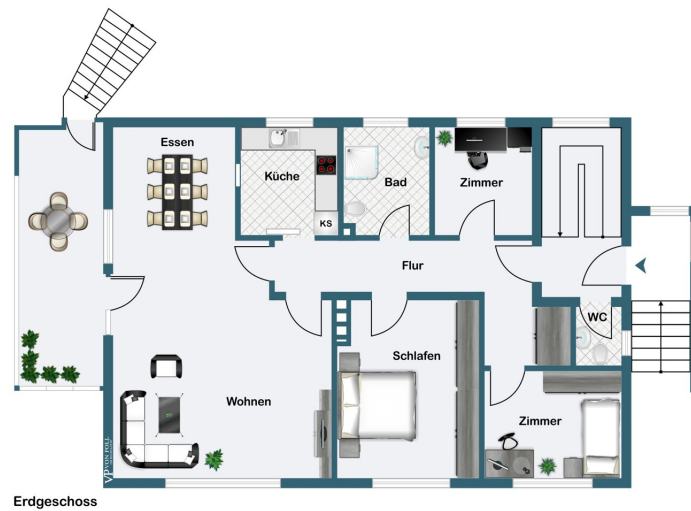
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

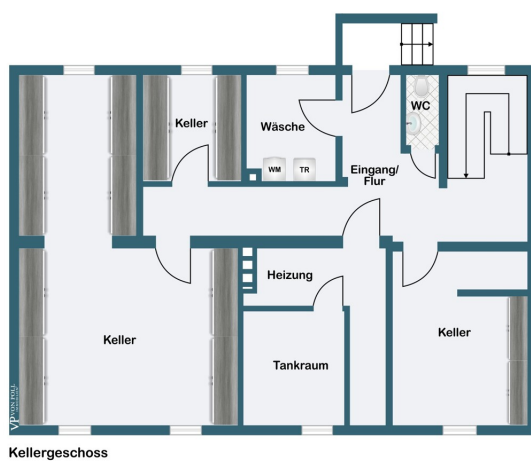
T.: 04131 - 70 74 92 0

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

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Una prima impressione

Questa affascinante casa bifamiliare, costruita nel 1968, colpisce per la sua solida costruzione, la disposizione spaziosa e gli ampi spazi per famiglie, per la convivenza multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Con circa 193 m² di superficie abitabile e ulteriori 113 m² di superficie utile, la casa offre un totale di 9 locali, di cui 7 camere da letto, ideali per famiglie numerose o per affittare un'unità separata. Due bagni con luce naturale garantiscono comfort e funzionalità nella vita quotidiana. La solida struttura dell'edificio offre ottime condizioni per ammodernamenti individuali e concetti abitativi contemporanei. Le ampie finestre inondano di luce gli ambienti e creano un'atmosfera piacevole. La proprietà vanta un ambiente naturale, l'accesso diretto al fiume Ilmenau, un'eccellente combinazione di privacy e vita a contatto con la natura, e una posizione tranquilla alla fine di una strada senza uscita. Una casa con carattere e potenziale, perfetta per chi apprezza spazio, qualità e versatilità.

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25105029 - 29553 Bienenbüttel

Partner di contatto

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com