

**Bienenbüttel**

# Einziehen & Wohlfühlen - Gepflegtes Wohnhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

**Codice oggetto: 26105010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154,84 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 927 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26105010 - 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: 26105010 - 29553 Bienenbüttel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26105010</b>
Superficie netta	<b>ca. 154,84 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1964</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>379.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2017</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 99 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>134.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1964</b>

Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

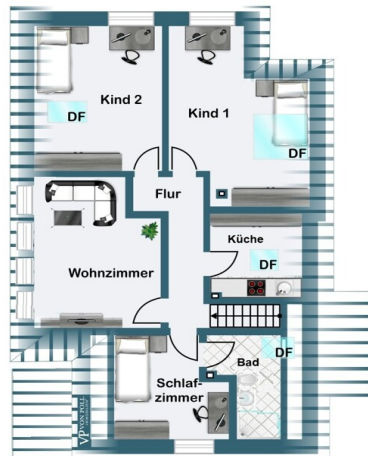
T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

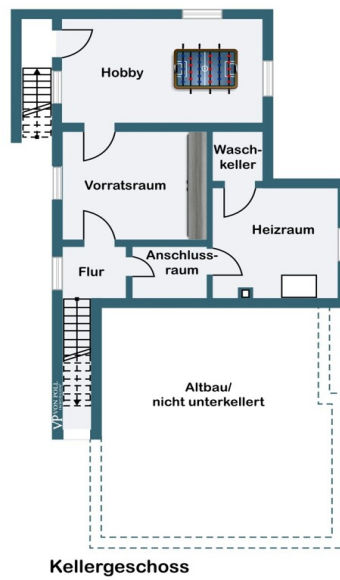
Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel

## Planimetrie





Dachgeschoss



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: 26105010 - 29553 Bienenbüttel**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, den gepflegten Gesamtzustand sowie zahlreiche laufend durchgeführte Modernisierungen. Ob als klassisches Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Nutzung als Zweifamilienhaus – diese Immobilie bietet viel Platz und flexible Wohnkonzepte.

Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Baujahr 1964 wurde 1991 erweitert und befindet sich auf einem ca. 927 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Insgesamt stehen ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Elektrik, moderne Fenster, Dämmmaßnahmen, die Heizungsanlage mit Solarthermie, Bäder, Küche, Terrassen sowie zahlreiche weitere Ausstattungsdetails.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Wohnküche mit hochwertiger Hochglanz-Einbauküche in Weiß und direktem Zugang zur gemütlichen Frühstücksterrasse. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer schafft eine offene und einladende Atmosphäre und bietet viel Platz für Familie und Gäste.

Die Immobilie verfügt über ein Vollbad sowie ein zusätzliches Duschbad. Der gedämmte und ausgebaute Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Hobby- oder Stauraum.

Auch der Außenbereich überzeugt: Der liebevoll angelegte Garten mit Pavillon schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Von der großzügigen Podest-Holzterrasse genießen Sie einen schönen Blick über den gepflegten Zier- und Nutzgarten. Zusätzlich lädt die separate Frühstücksterrasse zum Verweilen im Freien ein.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Abstellraum, ein Doppelcarport sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Im Keller befinden sich neben einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum mit Wandheizung weitere praktische Räume wie zum Beispiel zwei Vorratsräume, die zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten.

Eine äußerst gepflegte Immobilie mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem besonderen Wohngefühl.

**Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel**

## **Dettagli dei servizi**

**ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**ca. 927 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück**

**Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus möglich**

**7 Zimmer / 4 Schlafzimmer**

**großzügiger Wohn- und Essbereich**

**massive Bauweise**

**Baujahr 1964, Anbau 1991**

**laufend umfassend modernisiert**

**Heizungsanlage mit Solarthermie**

**hochwertige Hochglanz-Einbauküche, Wohnküche mit Frühstücksterrasse**

**Vollbad & Duschbad**

**großzügige Podest-Holzterrasse mit Gartenblick**

**traumhafter Zier- und Nutzgarten mit Pavillon**

**Garage, Doppelcarport & 2 Außenstellplätze**

**Hobbyraum mit Wandheizung**

**Vorratsraum & Waschküche im Keller**

**gedämmter und ausgebauter Spitzboden**

**teilweise Außenrollläden**

**Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel**

## **Tutto sulla posizione**

**Bienenbüttel ist eine Einheitsgemeinde im Landkreis Uelzen, direkt südlich der Hansestadt 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.**

**Codice oggetto: 26105010 - 29553 Bienenbüttel**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26105010 - 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

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

---

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