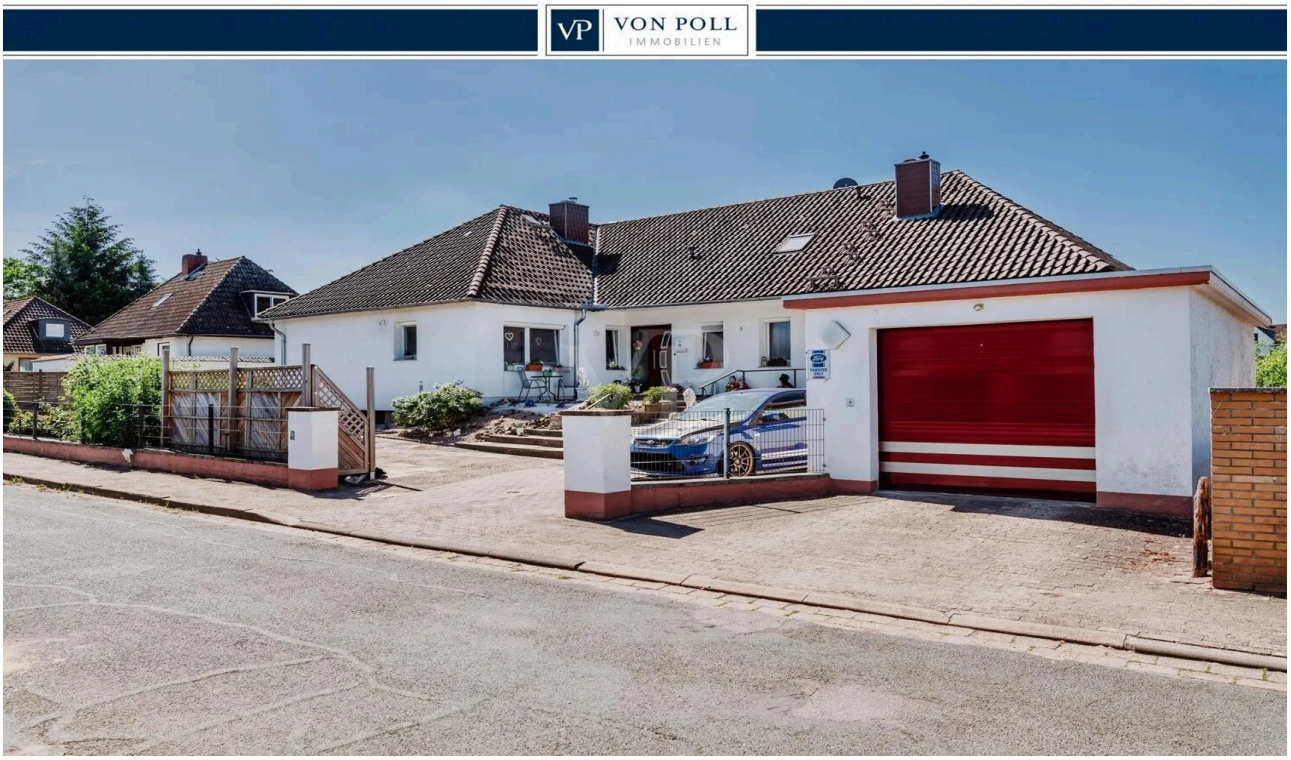
Bienenbüttel

Zwei Wohneinheiten, ein Zuhause – Wohnen mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26105015



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1433 m²

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26105015
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.08.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	250.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

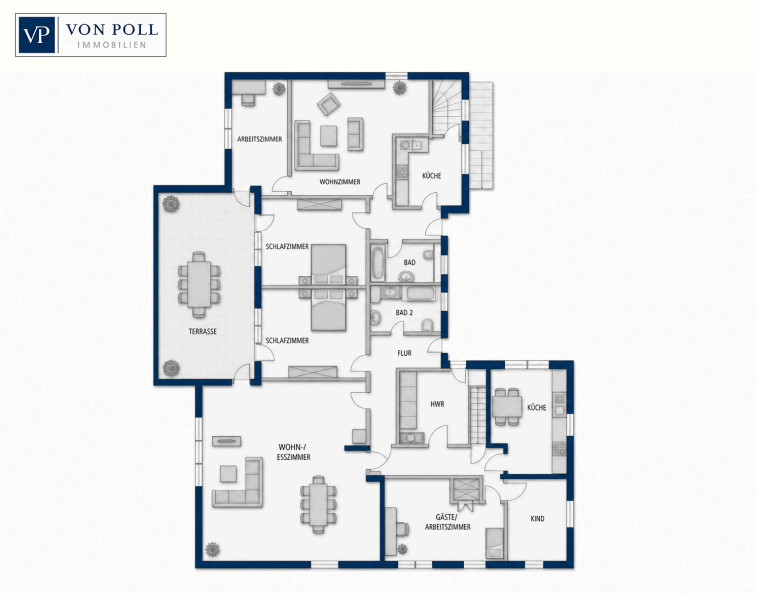
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow mit separater Einliegerwohnung überzeugt durch seinen Doppelhauscharakter, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumangebot. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder für die große Familie – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Das ursprünglich im Jahr 1963 errichtete Wohnhaus wurde über die Jahre kontinuierlich technisch und optisch modernisiert. Unter anderem wurden Dach, Heizung, Fassade, Fenster und Türen umfangreich aufgewertet und tragen zu einem gepflegten Gesamtbild bei.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 205 m² verteilt sich auf das Haupthaus mit ca. 134 m² Wohnfläche sowie eine separate Einliegerwohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche. Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Eingänge und ermöglichen somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Insgesamt stehen sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder zur Verfügung. Die großzügigen Wohnbereiche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, mehrere Generationen oder das Arbeiten von Zuhause.

Besondere Wohnqualität bieten der neue Kaminofen, die Fußbodenerwärmung im Badezimmer sowie die elektrischen Außenrollläden. Der teilweise ausgebaute Spitzboden schafft zusätzliche Nutzfläche und erweitert die individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ca. 1.433 m² große Grundstück bietet viel Platz für Erholung, Gartenliebhaber und Familien. Zwei Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein und bieten schöne Rückzugsmöglichkeiten im eigenen Garten.

Der Vollkeller eröffnet zahlreiche Möglichkeiten als Hobby-, Lager- oder Abstellbereich und bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Eine äußerst gepflegte Immobilie mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem großzügigen Grundstück – ideal für Familien oder mehrere Generationen.

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Ausstattung und Details

ca. 205 m² Gesamtwohnfläche
Haupthaus ca. 134 m²
Einliegerwohnung ca. 71 m²
Doppelhauscharakter mit separaten Eingängen
ca. 1.433 m² Grundstück
Baujahr 1963
laufend modernisiert (Dach, Heizung, Fassade, Fenster, Türen u. v. m.)
7 Zimmer
4 Schlafzimmer
2 Bäder
neuer Kaminofen
Fußbodenerwärmung im Bad
elektrische Außenrollläden
2 Terrassen
teilweise ausgebauter Spitzboden
Vollkeller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
Garage
ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Vermieten

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Alles zum Standort

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 Besiedelungsdichte.

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 Infrastrukur 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.

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26105015 - 29553 Bienenbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com