Bienenbüttel

Ankommen, durchatmen, zuhause sein - sanierter Bungalow mit Gartenparadies

Objektnummer: 26105020



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93.49 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1048 m²

Objektnummer: 26105020 - 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: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26105020
Wohnfläche	ca. 93.49 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	38.59 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

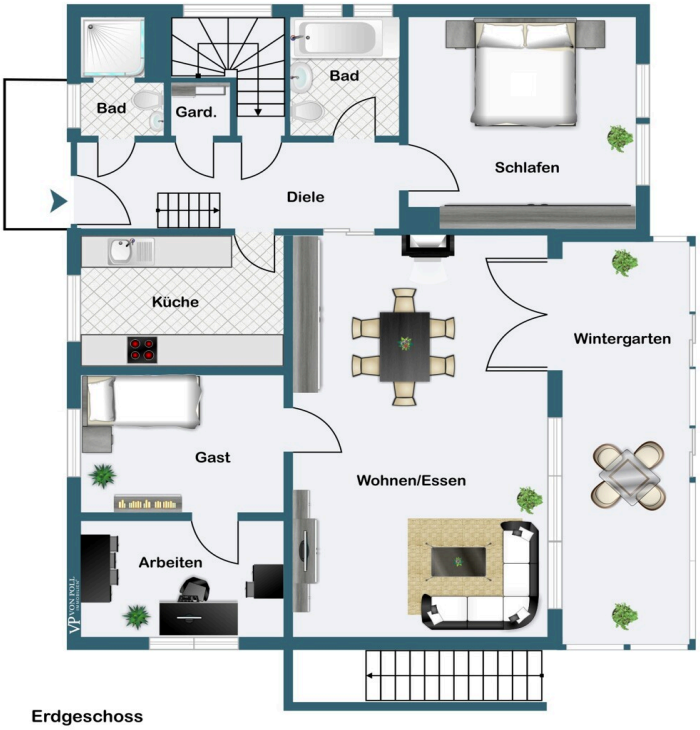
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

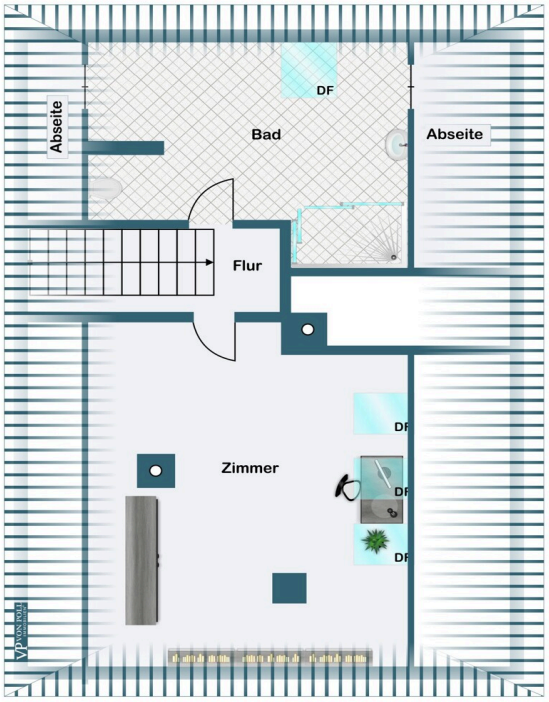
www.von-poll.com

Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

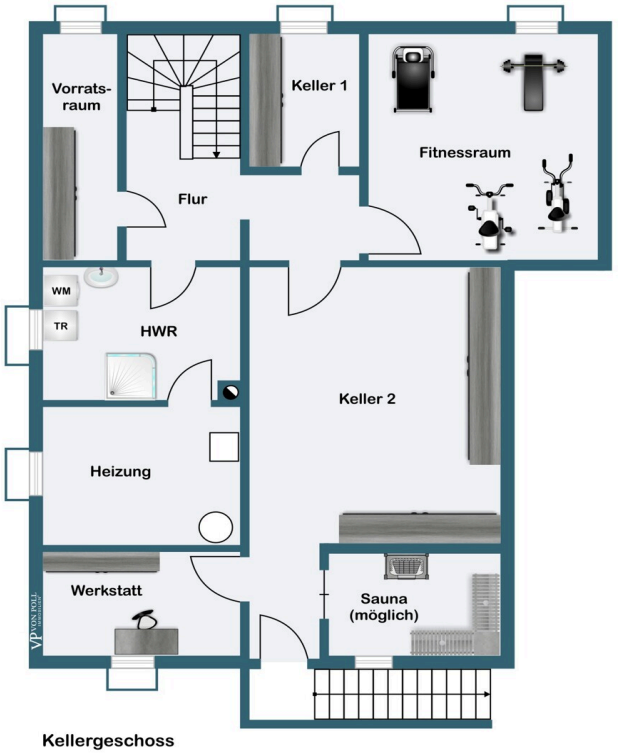
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Ein erster Eindruck

Dieser umfassend sanierte und modernisierte Bungalow vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnlich vielseitige Ausstattung mit einem großzügigen Eigentumsgrundstück in ausgesprochen ruhiger Wohnlage.

Auf einem ca. 1.048 m² großen Grundstück bietet das Einfamilienhaus rund 93 m² Wohnfläche, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin, der eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft. Der Wintergarten erweitert das Raumangebot und ermöglicht einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Neben dem Schlafzimmer stehen ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Die moderne Einbauküche sowie zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer – ein Duschbad und ein Wannenbad – ergänzen das komfortable Raumangebot.

Die Immobilie wurde umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Heizungsanlage, Elektrik, Leitungen, Fenster und Dämmung erneuert beziehungsweise überarbeitet. Auch die Innenausstattung präsentiert sich zeitgemäß mit modernisierten Badezimmern, einer Einbauküche, erneuerten Innentüren und ansprechenden Bodenbelägen. Eine Gas-Brennwertheizung mit unterstützender Solarthermie sorgt für die Wärmeversorgung.

Auch technisch überzeugt das Haus mit einer umfangreichen Ausstattung. Glasfaseranschluss, Smart-Home-Technologie, LAN- und WLAN-Infrastruktur, LED-Einbauspots, teilweise elektrisch betriebene Außenrollläden sowie eine zentrale Schließanlage bieten ein hohes Maß an Komfort und Funktionalität.

Ein besonderes Plus ist der vollständig unterkellerte Bereich in Ausführung als sogenannte „Weiße Wanne“. Neben einem Fitnessraum mit Vorbereitung für eine Sauna stehen hier ein Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum, eine Werkstatt, der Heizungsraum sowie weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Ein separater Außenzugang ergänzt die praktische Nutzbarkeit des Kellers.

Ein weiteres Highlight ist das bereits ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen bietet. Hier stehen ein großzügiger Raum mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, eine Klimaanlage sowie ein zusätzliches Duschbad zur Verfügung. Dieser Bereich eröffnet interessante Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte.

Der Dachgeschossausbau ist derzeit baurechtlich nicht genehmigt und wurde daher bei der angegebenen Wohnfläche sowie der Zimmer- und Badezimmeranzahl nicht berücksichtigt. Eine nachträgliche Genehmigung kann gegebenenfalls geprüft werden und ist von den jeweiligen baurechtlichen Voraussetzungen abhängig.

Das weitläufige und liebevoll gepflegte Grundstück ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Ein idyllischer Gartenteich, ein eigener Brunnen mit Beregnungsanlage, ein Gewächshaus sowie ein Gartenhaus mit Photovoltaikanlage schaffen beste Voraussetzungen für Gartenliebhaber und Naturliebhaber. Ein großzügiger Kaminholzunterstand bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Mähroboter die Gartenpflege erleichtert.

Besonders reizvoll ist der naheliegende Zugang vom Grundstück zu einem Spazierweg, der entlang kleiner Wald- und Wiesenflächen führt und zu erholsamen Stunden in der Natur einlädt.

Eine Garage mit angrenzendem kleinem Fahrradunterstand sowie zwei großzügige Außenstellplätze runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Ein Zuhause für alle, die modernes Wohnen, eine umfangreiche Ausstattung und ein großzügiges Grundstück in ruhiger, naturnaher Umgebung zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Ausstattung und Details

Wohnen & Komfort:
Einfamilienhaus im Bungalowstil mit ca. 93 m² Wohnfläche
Großzügiges Eigentumsgrundstück mit ca. 1.048 m²
Vier gut geschnittene Zimmer
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
Wintergarten mit Blick in den Garten
Moderne Einbauküche
Modernes Duschbad und Wannenbad
Umfassend saniert und modernisiert
Erneuerte Fenster, Elektrik, Leitungen und Dämmung
Moderne Bodenbeläge und Innentüren
Technik & Energie:
Gas-Brennwertheizung mit Solarthermie
Glasfaseranschluss
Smart-Home-Technologie
LAN- und WLAN-Infrastruktur
LED-Einbauspots
Teilweise elektrische Außenrollläden
Zentrale Schließanlage
Keller & Dachgeschoss:
Vollkeller in Ausführung als „Weiße Wanne“
Fitnessraum mit Saunavorbereitung
Hauswirtschaftsraum mit Dusche und Vorratsraum
Werkstatt, Heizungsraum und weitere Nutzräume
Separater Kelleraußenzugang
Zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss mit großem Raum, Küchenvorbereitung, Klimaanlage und Duschbad
Dachgeschossausbau derzeit ohne baurechtliche Genehmigung und nicht in der Wohnfläche berücksichtigt
Garten & Außenanlagen:
Großzügiger, gepflegter Garten
Gartenteich und eigener Brunnen
Gartenberegnungsanlage und Mähroboter
Gartenhaus mit Photovoltaikanlage
Gewächshaus
Großer Kaminholzunterstand
Naheliegender Zugang zu einem Spazierweg entlang von Wald und Wiesen
Garage mit kleinem Fahrradunterstand
Zwei großzügige Außenstellplätze
Sehr ruhige und naturnahe Wohnlage

Objektnummer: 26105020 - 29553 Bienenbüttel

Alles zum Standort

Die Gemeinde Bienenbüttel liegt im nördlichen Landkreis Uelzen, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Lüneburger Heide und nur etwa 15 Kilometer südlich der Hansestadt Lüneburg. Der beliebte Wohnort verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen, eine gewachsene Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung. Die idyllische Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und dem malerischen Flusslauf der Ilmenau verleiht Bienenbüttel seinen besonderen Charme und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Der familienfreundliche Ort verfügt über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzten, einer Apotheke, Banken sowie verschiedenen gastronomischen Angeboten. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind unter anderem in Lüneburg, Bad Bevensen und Uelzen erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung. Der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung Lüneburg, Hamburg und Uelzen. Die Hamburger Innenstadt ist mit der Bahn in etwa 45 Minuten erreichbar. Durch die Einbindung in den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) ist Bienenbüttel auch für Berufspendler ein interessanter Wohnstandort. Über die Bundesstraße 4 bestehen zudem gute Straßenverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot lässt kaum Wünsche offen. Die abwechslungsreiche Natur entlang der Ilmenau lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein. Sportvereine, ein beheiztes Freibad und weitere Freizeitmöglichkeiten ergänzen das attraktive Angebot für Jung und Alt.

Bienenbüttel bietet damit eine gelungene Kombination aus ländlicher Idylle, guter Infrastruktur und der Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Angeboten der Hansestadt Lüneburg sowie der Metropolregion Hamburg.

Ein idealer Wohnstandort für Familien, Paare und alle, die ein ruhiges, naturnahes Lebensumfeld schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Verkehrsanbindung verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26105020 - 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: 26105020 - 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