

Bienenbüttel

# Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten - Gepflegt, massiv gebaut und sofort bezugsbereit

Property ID: 25105024



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

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,11 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 858 m<sup>2</sup>

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 25105024                                |
| Living Space         | ca. 77,11 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 4                                       |
| Bedrooms             | 3                                       |
| Bathrooms            | 1                                       |
| Year of construction | 1964                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 298.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 244.23 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 30.07.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1964                      |

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property



Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

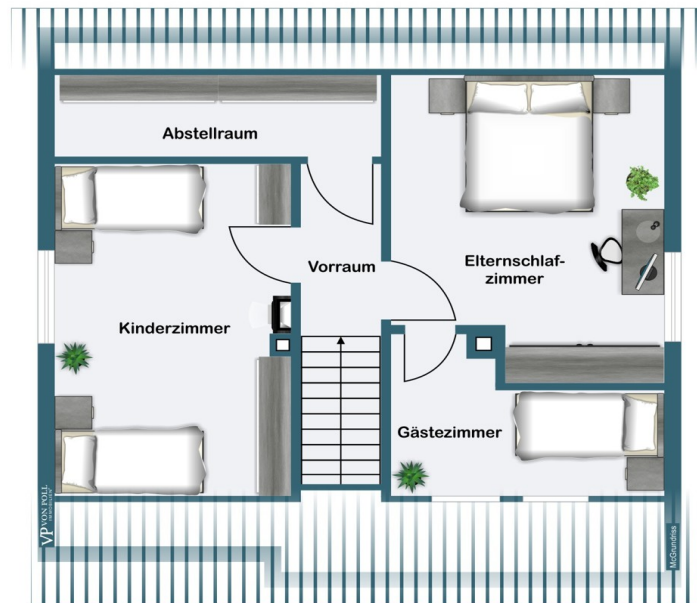
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## A first impression

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1964 überzeugt durch seinen soliden Charakter und ein behagliches Wohnambiente.

Auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen, erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten mit 23 m<sup>2</sup>, der den Wohnraum erweitert und zu jeder Jahreszeit ein Ort der Ruhe und Erholung ist.

Das modern sanierte Duschbad fügt sich stilvoll in den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie ein.

Der wunderschön angelegte Garten mit automatischer Bewässerungsanlage lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein Carport sowie ein praktisches Nebengebäude runden das Angebot ab.

Ob als gemütliches Zuhause für die Familie oder als Rückzugsort für Paare - hier lässt sich Wohnen mit Wohlfühlfaktor verwirklichen.

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Details of amenities

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 23 m<sup>2</sup> Wintergarten
- ca. 32 m<sup>2</sup> Nebengebäude
- ca. 858 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer
- 1 saniertes modernes Duschbad
- Einbauküche
- Kamin
- Gasheizung 2022
- teilweise Außenrollläden
- 1 Caport
- 1 Freiplatz
- Gartenbewässerung
- Gartenbrunnen zur Bewässerung

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## All about the location

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 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.

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 25105024 - 29553 Bienenbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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