**Bienenbüttel**

# Wohnen & Natur in perfekter Harmonie! Vielseitiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit großem Grundstück

***Número de propiedad: 24105035***

**PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,52 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.297 m²**

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24105035 |
| Superficie habitable | ca. 152,52 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 8 |
| Dormitorios | 5 |
| Baños | 4 |
| Año de construcción | 1955 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 350.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 91 m² |
| Características | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 29.06.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 128.12 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955 |

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

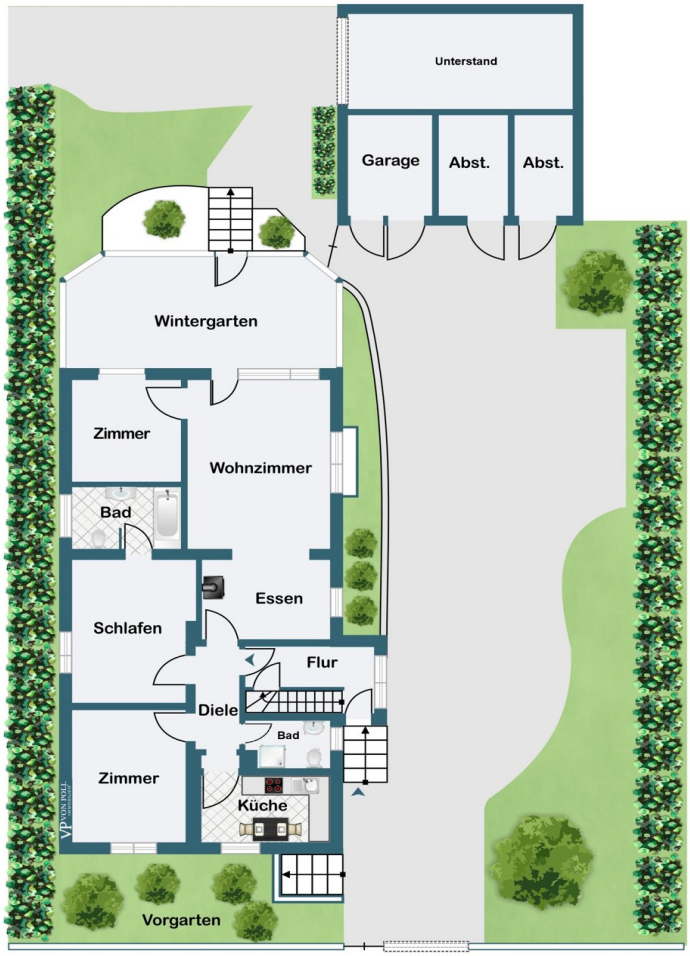
# La propiedad

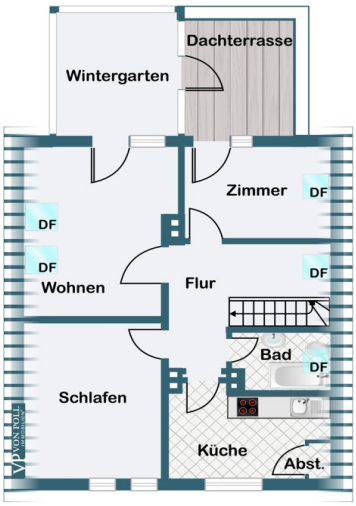
**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# La propiedad

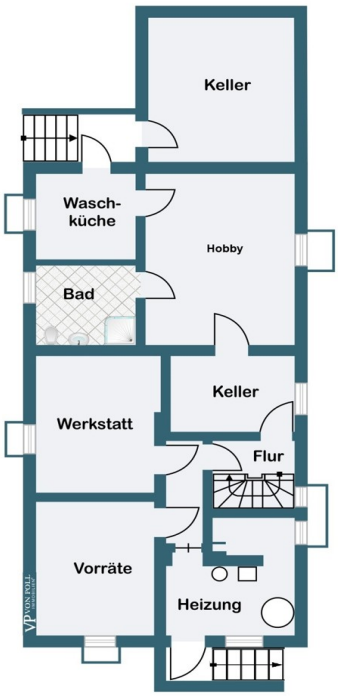
**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# Planos de planta






Dachgeschoss




Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# Una primera impresión

Dieses großzügige Haus aus dem Jahr 1955 (Anbau 1967) bietet mit ca. 143 m² Wohnfläche und 8 Zimmern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigem Zustand, wurde jedoch bereits in wichtigen Bereichen erneuert: eine moderne Heizungsanlage mit Solarthermie ist vorhanden, zwei Fassadenseiten sind mit Thermoklinker versehen, der Dachboden wurde nachgedämmt.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Erdgeschoss: Wintergarten, Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, Küche, Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer, modernes Wannenbad, kleines Gästebadezimmer

Dachgeschoss: Dachterrasse mit Wintergarten, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wannenbad

Kellergeschoss: Voll unterkellert mit Lager-, Werkstatt- und Wirtschaftsräumen, beheiztem Hobbyraum sowie einem zusätzlichen Duschbad

Zusätzliche Ausstattung: Teilweise Außenrollläden, eine Einbauküche, Parkett-, Fliesen- und Teppichboden

Ein Paradies für Naturliebhaber ist das beeindruckende Grundstück von ca. 3.297 m² das in verschiedenen Bereichen gegliedert ist:

Ziergarten & Erholungsfläche: Naturteich, Holzunterstände, ruhiger Ausblick auf Wiesen
Nutzgarten: Obstbäume, Gewächshaus, Gartenhaus, Gartenwasserbrunnen
Nebengebäude: Garagengebäude mit zwei Abstellräumen und großem Unterstand

Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit Naturverbundenheit und bietet viel Potenzial für individuelle Wohnträume. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# Detalles de los servicios

Flexibel nutzbares Zweifamilienhaus – ideal als Ein- oder Zweifamilienhaus
ca. 139 m² Wohnfläche mit 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer

Modernisierungsbedarf, aber bereits erfolgte Maßnahmen:
- Erneuerte Heizungsanlage mit Solarthermie
- Zwei Fassadenseiten mit Thermoklinker
- Dachboden nachgedämmt

Vier Bäder: 2 Wannenbäder, 2 Duschbäder
Zwei Küchen – optimale Nutzungsmöglichkeiten
Wintergarten im Erdgeschoss & Dachterrasse mit Wintergarten im Dachgeschoss
Kaminofen für gemütliche Atmosphäre nach neustem Standard
Vollkeller mit vielseitigen Nutzräumen: Lager, Werkstatt, Waschküche, Vorräte
Beheizter Hobbyraum im Keller

Großes Grundstück mit ca. 3.297 m²:
- Zier- & Nutzgarten mit Obstbäumen
- Gartenhaus & Gewächshaus
- Gartenwasserbrunnen
- Erholungsbereich mit Naturteich & Holzunterständen
- Wunderschöner Blick auf den Bachlauf & den um liegenden Wiesen

Garagengebäude mit zwei Abstellräumen & großem Unterstand
Teilweise Außenrollläden für zusätzlichen Komfort

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# Todo sobre la ubicación

Bienenbüttel ist eine charmante Gemeinde mit ca. 7.000 Einwohnern im Landkreis Uelzen und liegt idyllisch zwischen Lüneburg und Uelzen. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die Städte der Umgebung. Über die B4 sowie den Bahnhof Bienenbüttel mit Anschluss an den Metronom sind Lüneburg in ca. 10 Minuten und Hamburg in etwa 45 Minuten bequem erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und der Ilmenau, die zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport einlädt. Besonders beliebt sind die Naherholungsgebiete, die Naturfreunde und Erholungssuchende gleichermaßen begeistern.

Bienenbüttel bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Apotheken. Familien profitieren von Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen in der Umgebung. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote wie Tennis, Reiten oder Kanufahren runden das attraktive Angebot ab.

Durch die ruhige, naturnahe Umgebung und die gleichzeitig sehr gute Verkehrsanbindung ist Bienenbüttel eine attraktive Wohnlage für Pendler, Familien und Naturliebhaber gleichermaßen.

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 128.12 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Número de propiedad: 24105035 - 29553 Bienenbüttel**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com