Bienenbüttel

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

CODE DU BIEN: 24105035

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 152,52 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.297 m^2

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24105035
Surface habitable	ca. 152,52 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1955
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 91 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	128.12 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

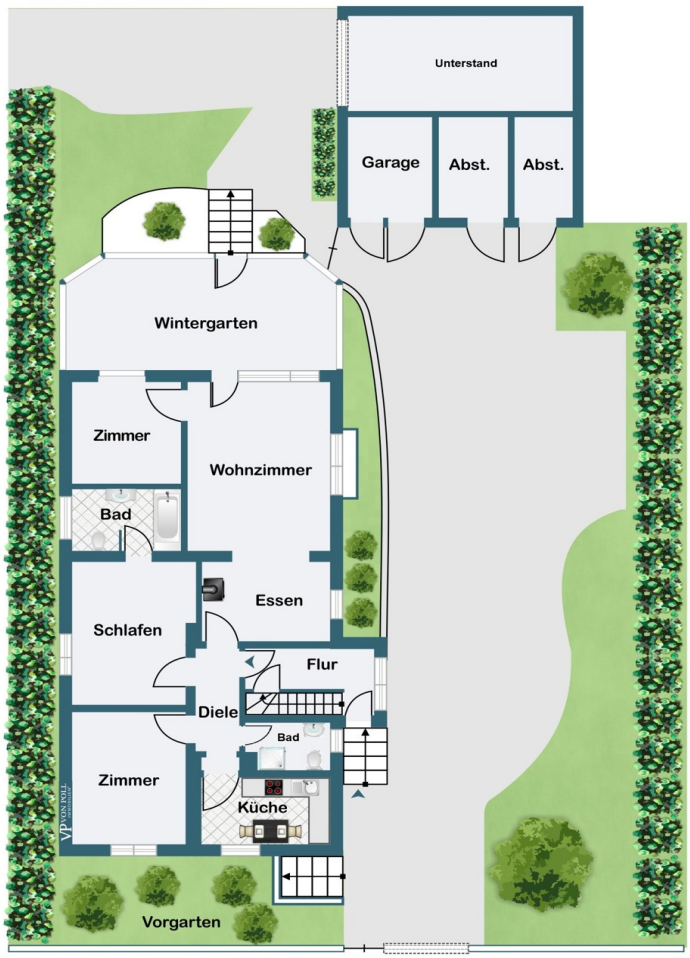
La propriété

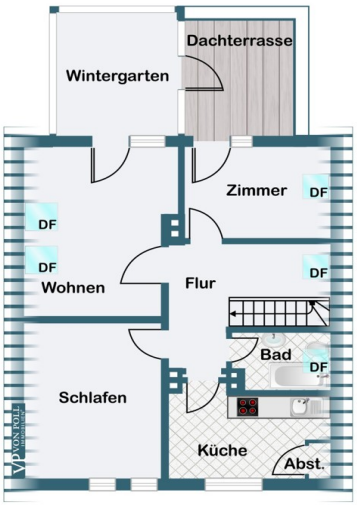
CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

La propriété

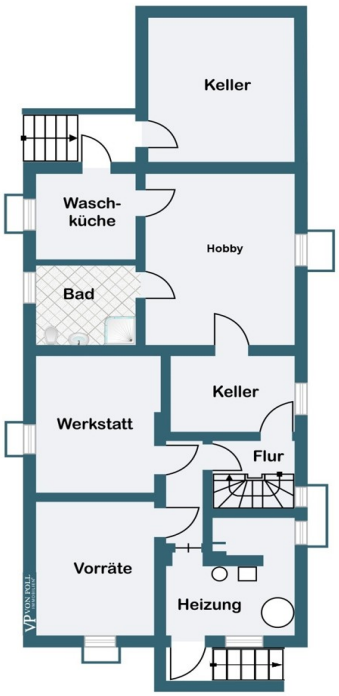
CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

Plans d'étage





Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com