

**Bienenbüttel**

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

Objektnummer: 24105035



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3.297 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24105035 - 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: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24105035                  |
| Wohnfläche   | ca. 143,1 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1955                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 385.000 EUR                                                               |
| Haus typ    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 91 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 128.12 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1955              |

Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Die Immobilie

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)

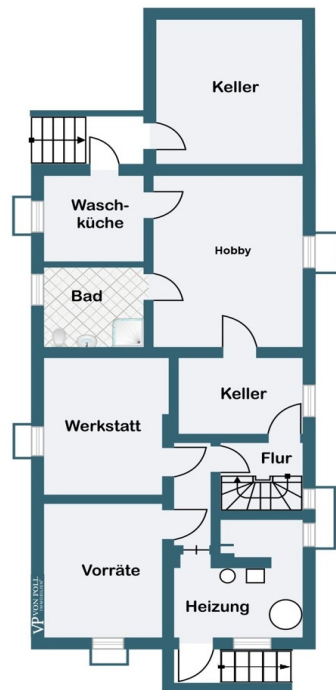
Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Grundrisse





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: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Haus aus dem Jahr 1955 (Anbau 1967) bietet mit ca. 143 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 128.12 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 24105035 - 29553 Bienenbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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