



Immobilienexposé
**Modernes Einfamilienhaus mit traumhaften
Garten - ideal für Pendler.**

Objekt-Nr.:
20082668



Haus zum Kauf

Modernes Einfamilienhaus mit traumhaften Garten - ideal für Pendler.

Kaufpreis
449.000 €

 **112 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **4**
Zimmer

 **690 m²**
Grundstück (ca.)

 **124 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **2003**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	449.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr 20082668

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Carport)	0 €
	Carportplätze	2

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	112 m ²
	Zimmer	4
	Nutzfläche (ca.)	124 m ²
	Grundstück (ca.)	690 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	1

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2003

	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Ausstattungsdetails	Küche	Einbauküche, Offene
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

In verkehrsberuhigter Sackgassenlage am Ortsrand befindet sich dieses modern gestaltete und gepflegte Einfamilienhaus. Auf einem ca. 690 qm großen Grundstück wurde die Immobilie 2004 in Holzständerbauweise fertiggestellt und bietet auf ca. 124 qm Wohn- und Nutzfläche viel Platz zum Wohlfühlen.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse und Blick in den Garten.

Der ca. 2013 eingebaute Kaminofen sorgt in der kälteren Jahreszeit für Wohlfühlathmosphäre.

Das Raumangebot hält im Erdgeschoss darüber hinaus einen praktischen Hauswirtschaftsraum, in dem sich sämtliche Hausanschlüsse und der Waschmaschinenanschluss befinden, und ein Bad mit Dusche bereit.

Eine moderne, offene Stahltreppe mit Vollholzstufen führt ins Obergeschoss des Hauses. Durch die bodentiefen Fenster sind die drei vielseitig nutzbaren Zimmer sehr gut belichtet. Auch das zeitgemäße Bad mit Wanne und Dusche präsentiert sich hell und freundlich. Genügend Stauraum bietet der ausgedielte und gut gedämmte Dachboden. Sämtliche

Fenster verfügen über Außenrollläden.

Das besondere Highlight des Hauses bildet der von einem Landschaftsarchitekten gestaltete Garten. Zwei Holzterrassen laden zum Verweilen ein, die Bepflanzung idyllisch und dennoch pflegeleicht. Komfort bieten das Bewässerungssystem sowie ein Gartenhaus.

Für ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport mit Geräteraum zur Verfügung.

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- _Top gepflegte moderne Ausstattung
- _Familienfreundliche Wohngegend
- _Sackgassenlage
- _Bushaltestelle fußläufig erreichbar
- _Bahnhof Bienenbüttel für Pendler

Die Immobilie ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

Erdgeschoss:

Windfang

Wohn-Esszimmer

Offene Küche mit modernen Geräten

Hauswirtschaftsraum

Gäste-Bad mit Dusche

Moderne Stahltreppe mit Vollholzstufen

Außenrollläden an allen Fenstern

Obergeschoss:

3 Zimmer mit bodentiefen Fenstern
Modernes Bad mit Wanne und Dusche
Außenrollläden an allen Fenstern

Technik:

Gasheizung aus 2003
Kaminofen aus ca. 2013
Glasfaseranschluss

Außenanlagen:

Anlage vom Gartenarchitekten
Doppel-Carport mit Geräteraum
2 große Terrassen aus Holz
Gartenhaus
Bewässerungs-System

Lage

Bienenbüttel liegt etwa auf halber Strecke zwischen den beiden Hansestädten Lüneburg und Uelzen. In die Natur eingebettet mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und dennoch gut ans Verkehrsnetz angebunden, das ist es, was die Lebensqualität hier ausmacht!

Ein eigener Bahnhof verbindet Bienenbüttel mit der Bahnstrecke Hannover - Lüneburg - Hamburg. In jede Richtung hält hier die Regionalbahn „metronom“ mindestens 1x pro

Stunde, im morgen- und abendlichen Berufsverkehr sogar alle 30 Minuten. Hamburg ist somit in ca. 45 Minuten zu erreichen, Hannover in gut 1 Stunde und Lüneburg in nur 8 Minuten. Bienenbüttel ist Vollmitglied im Hamburger Verkehrsverbund (HVV). Wer lieber das Auto nutzt, hat direkten Anschluss an die Bundesstraße 4.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Zentrum zu finden. Kindergärten, Krippen und eine Grundschule finden Sie ebenfalls direkt vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Bevensen, Uelzen und Lüneburg. Neben vielen Erholungsmöglichkeiten in der Natur bietet Bienenbüttel auch ein beheiztes Freibad zur Freizeitgestaltung. Das Freizeitangebot wird abgerundet durch gute Reitmöglichkeiten und garantiert naturnahe Erlebnisse in einer intakten Umgebung. Die direkte Anbindung an die B4 sorgt für eine gute und schnelle Erreichbarkeit mit dem PKW.

Sonstiges

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten

Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Energieverbrauchsausweis



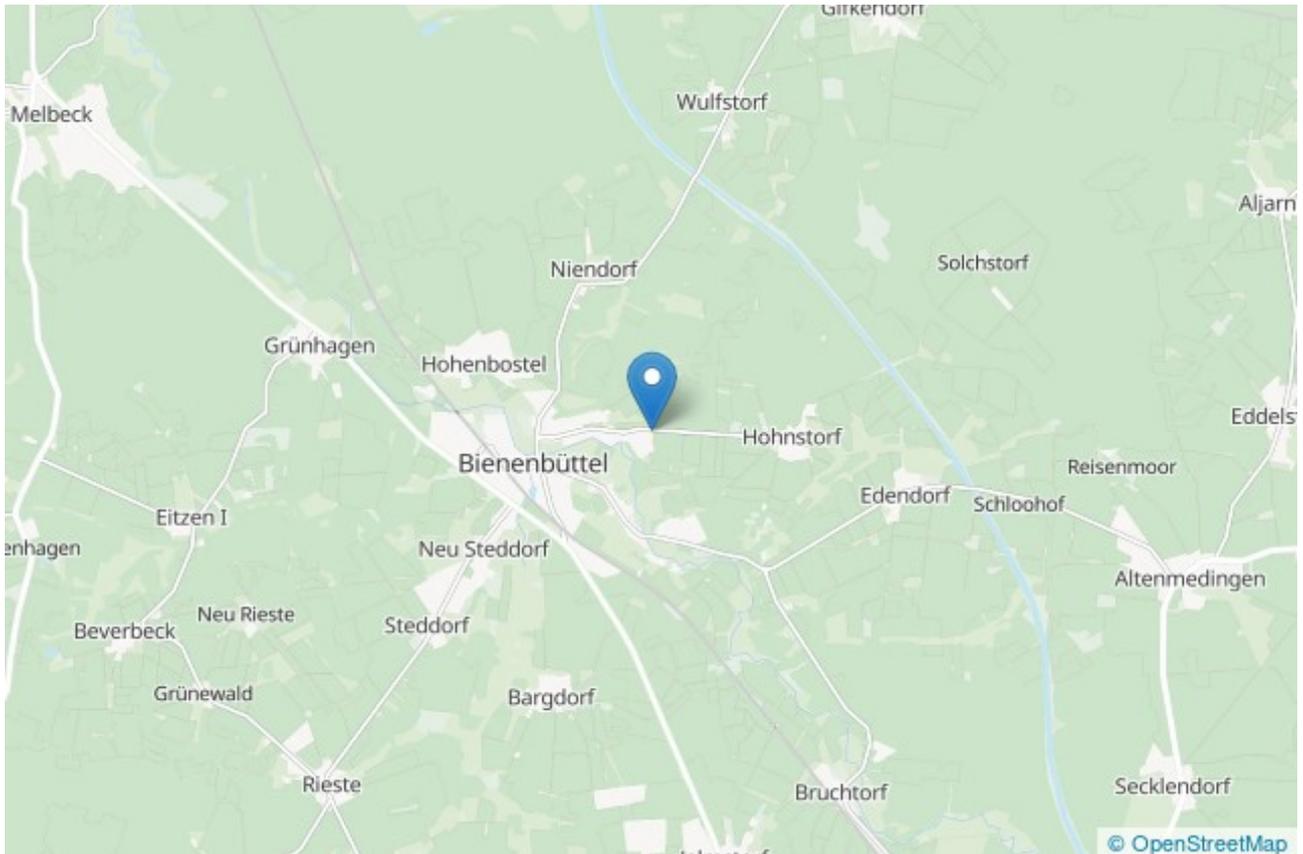
Endenergieverbrauch	135 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	28.08.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Ilka Ott
Telefon	+49 (0) 4131 855 001-123
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de
Homepage	https://www.dybeck.de

Lage und Umgebung

29553 Bienenbüttel - Landkreis Lüneburg





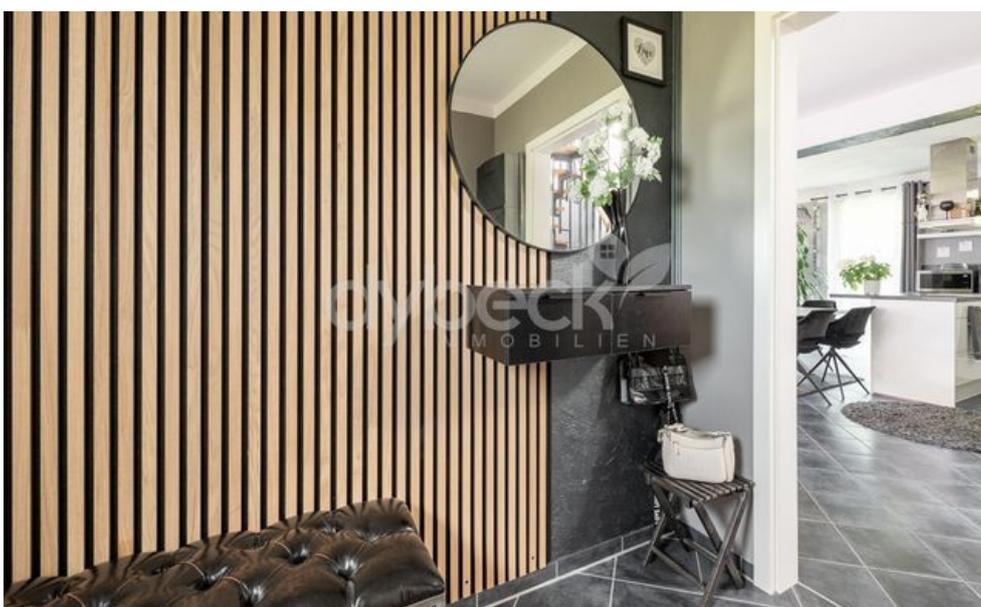
Straßenansicht



Sonnterrasse



Gartenterrasse



Eingangsbereich



Offenes Wohnkonzept



Wohnen



Essen



Essen



Essen



Küche



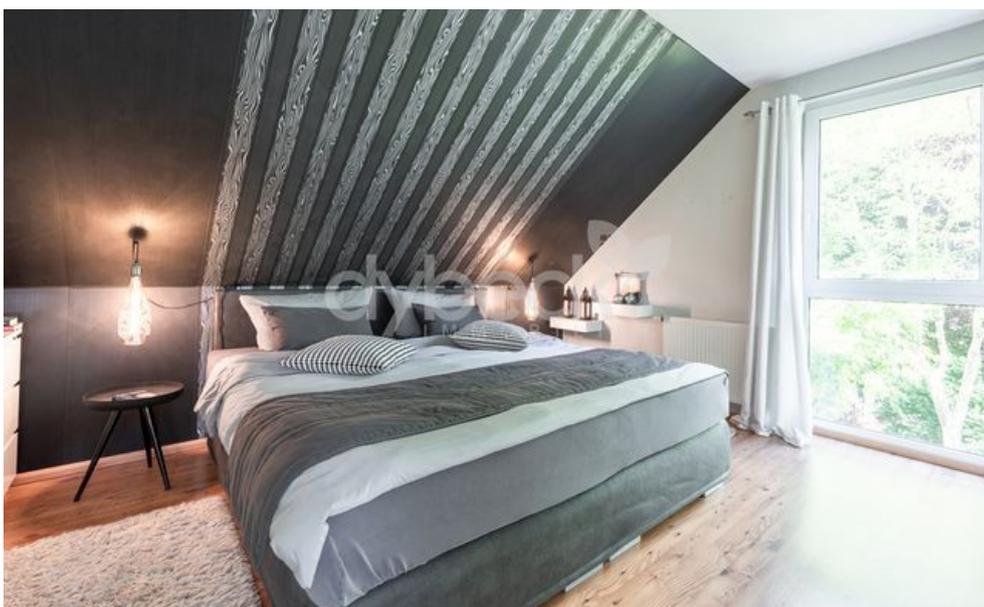
Bad im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Treppe



Schlafen



Zimmer



Zimmer



Bad im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Gartenansicht



Garten



Garten



Impression



Eingangsseite