



**Immobilien-Exposé**

**Schickes Einfamilienhaus mit  
traumhafter Gartenanlage.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082709**

## Haus zum Kauf

in 29553 Bienenbüttel - Landkreis Lüneburg



## Details

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**112 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**124 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**690 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2003**

Stellplatzmiete (Carport)

**0 €**

Carportplätze

**2**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Nein**

Küche

**Einbauküche, Offene Küche**

## 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

**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.

## Lage & Umgebung

29553 Bienenbüttel - Landkreis Lüneburg

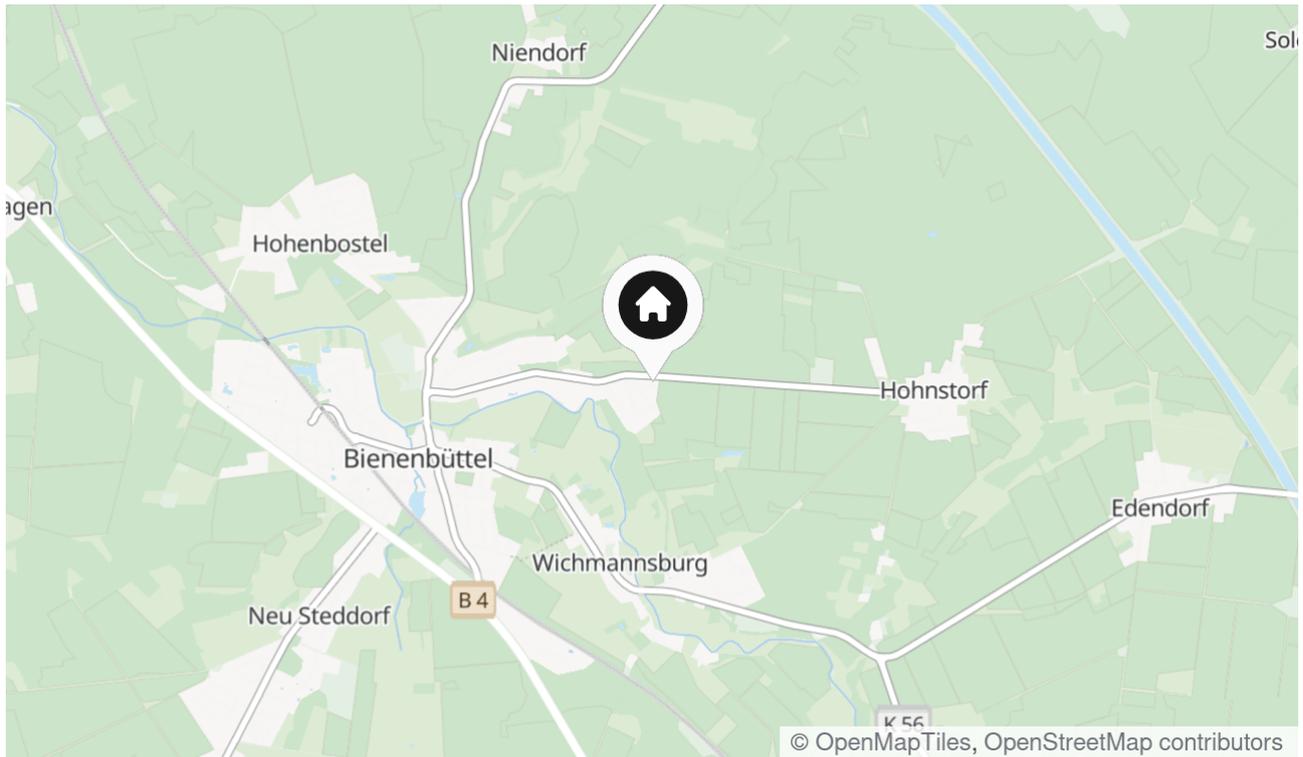
Bienenbüttel liegt etwa auf halber Strecke zwischen den beiden Hansestädten Lüneburg und Uelzen. In die Natur eingebettet mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und dennoch gut ans Verkehrsnetz angebunden, das ist es, was die Lebensqualität hier ausmacht!

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**135 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

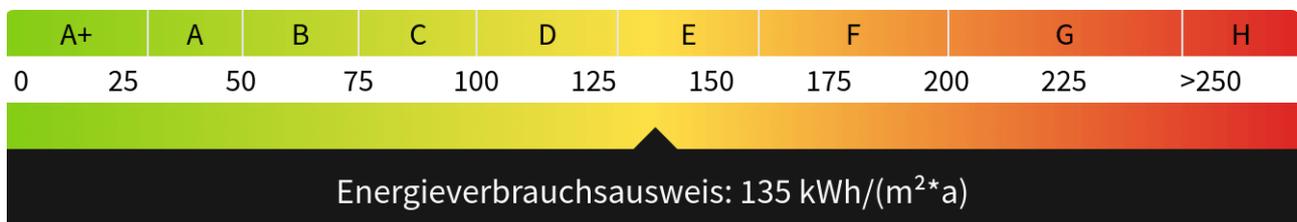
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**28.08.2034**





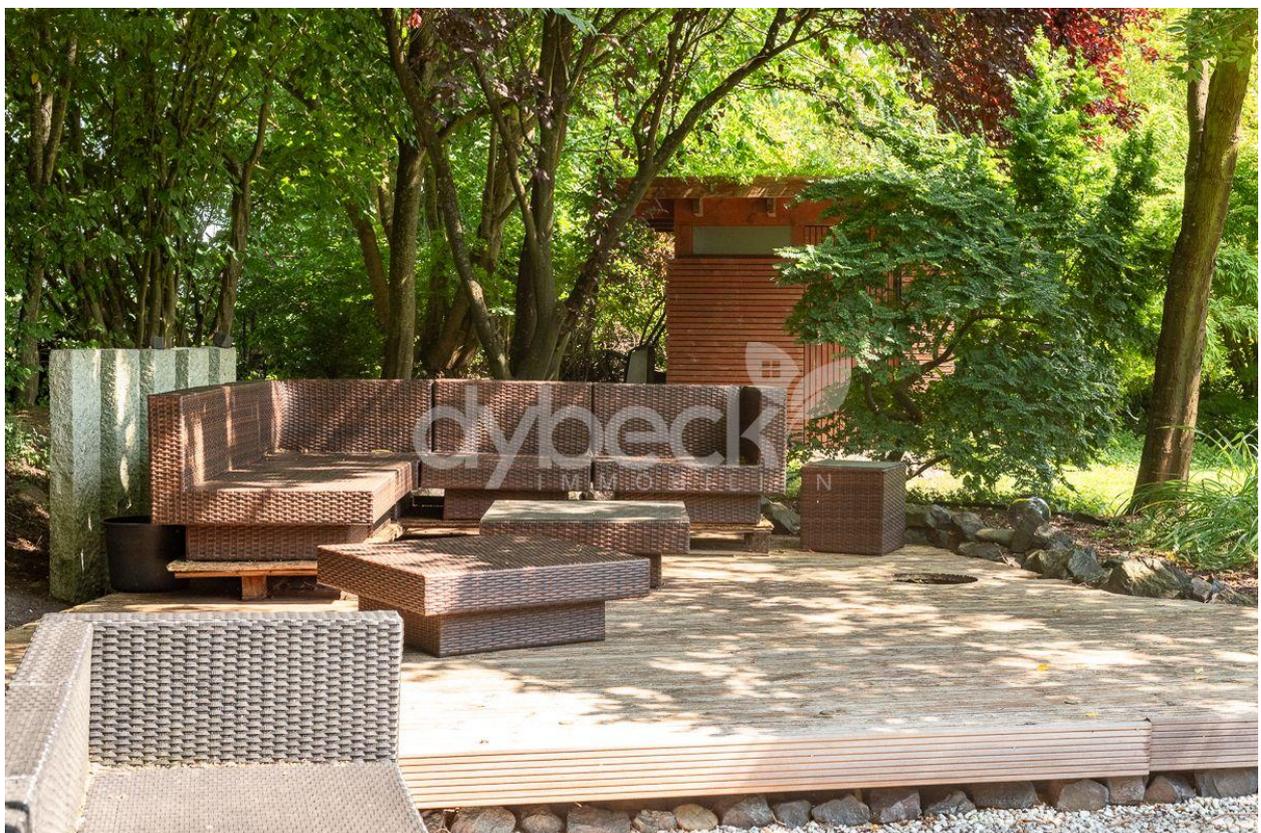
Offenes Wohnkonzept



Straßenansicht



Sonnenterrasse



Gartenterrasse



Eingangsbereich



Wohnen



Essen



Essen



Essen



Küche



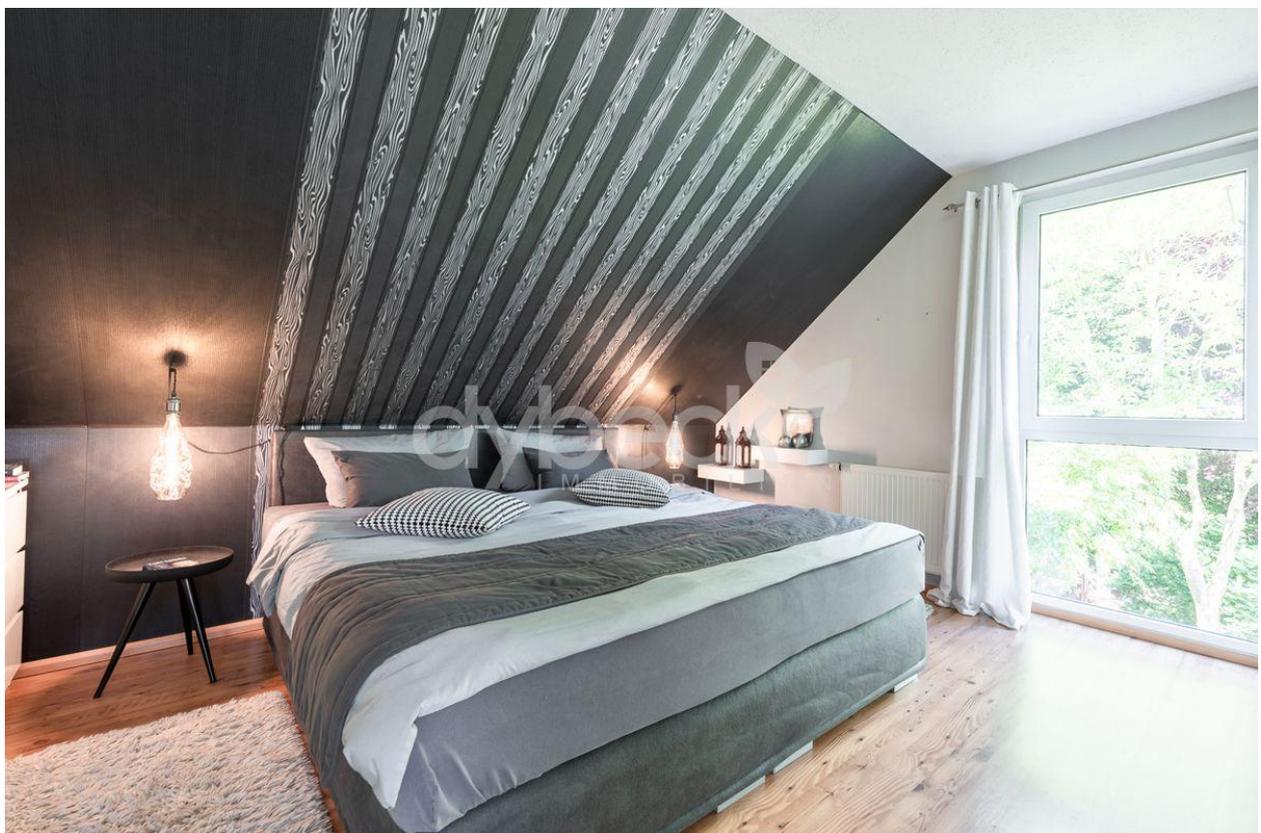
Bad im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Treppe



Schlafen



Zimmer



Zimmer



Bad im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Gartenansicht



Garten



Garten



Impression



Eingangsseite

## Kontakt

### Dybeck Immobilien

Dorette-von-Stern-Straße 12b  
21337 Lüneburg  
Telefon: +49 (0) 4131 855 001-123  
E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Ilka Ott

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

