Schulze Immobilien
Diplom-Kaufmann Mathias Schulze
Bahnhofstraße 6, DE-29549 Bad Bevensen, Deu

# Zentral gelegenes Dreifamilienhaus in Bienenbüttel

Haus / Kauf

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

| | |
|---|---|
| **Objekt-Nr:** | 2662 |
| **Adresse:** | DE-29553 Bienenbüttel<br>Deutschland |

### Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 EUR |
| **Courtage / Provision:** | 2,975% anteilige Käuferprovision inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer! |

### Flächen

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 399 m² |
| **Zimmerzahl:** | 13 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 3 |
| **Grundstücksfläche:** | ca. 1.198 m² |

### Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Art der Ausstattung:** | normal |
| **Heizungsart:** | Zentralheizung |
| **Befeuerung:** | Gas |
| **Bodenbelag:** | Fliesen, Laminat |
| **Küche:** | Einbauküche |
| **Badezimmer:** | mit Badewanne, mit Dusche |
| **Keller:** | ja |
| **Ausrichtung Balkon / Terrasse:** | Süd |
| **Kamin (Anschluss):** | ja |
| **Kamin (Art):** | offener Kamin |
| **Fenster:** | Holz |
| **Rollladen:** | ja |
| **Sauna:** | ja |

### Zustandsangaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1979 |
| **Zustandsart:** | teilweise sanierungsbedürftig |

## Verwaltung

**verfügbar ab:** nach Vereinbarung

## Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** nein

## Beschreibung im Detail

Umfangreich zu sanierendes Haus mit drei Wohneinheiten und Potenzial in dem restlichen Souterrainbereich in bahnhofsnaher Lage von 29553 Bienenbüttel.

Dieses großzügige Immobilienangebot befindet sich auf einem ca. 1.185 m² großen Eigentumsgrundstück in zentraler Lage von Bienenbüttel.

Das ursprünglich zu Wohnzwecken errichtete Gebäude wurde im Laufe der Jahre erweitert und zeitweise als Praxis genutzt. Heute umfasst die Immobilie insgesamt drei Wohneinheiten, die sich auf zwei Einheiten im Erdgeschoss sowie eine weitere Wohnung im Souterrain verteilen.

Das Haupthaus wurde ca. 1979 errichtet. Im Jahr 1997 erfolgte ein Anbau, wodurch zusätzliche Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten geschaffen wurden.

Die Flächen im Erdgeschoss verteilen sich auf ca. 167 m² im Haupthaus und weitere ca. 80 m² im Anbau. Das Souterrain bietet zusätzliche ca. 152 m² Wohnfläche. Insgesamt stehen somit rund 399 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss verfügt über einen Zugang zu einer Loggia. Die Wohnung im Souterrain bietet einen direkten Zugang zu einer Terrasse im Innenhof und damit einen eigenen Außenbereich.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt vier Carportstellplätze zur Verfügung. Ein zusätzlicher Schuppen bietet praktische Abstellmöglichkeiten, beispielsweise für Gartengeräte.

Ausstattung und technische Details

oEigentumsgrundstück mit ca. 1.185 m²

odrei separate Wohneinheiten plus Keller

oca. 399 m² Gesamtwohnfläche

oHaupthaus aus ca. 1979

oAnbau aus dem Jahr 1997

oGaszentralheizung aus dem Jahr 1990

oZwei Kamine, jeweils einer im Erdgeschoss und im Souterrain

oHolzfenster, überwiegend entsprechend den jeweiligen Baujahren

oLoggia im Bereich der Erdgeschoss-Hauptwohnung

oTerrasse im Innenhof mit Zugang aus der Souterrainwohnung

oVier Carportstellplätze

oZusätzlicher Geräteschuppen

Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten

Die Immobilie steht bereits seit einiger Zeit leer. Der Leerstand sowie die in den vergangenen Jahren nur eingeschränkt erfolgte Unterhaltung sind am Gebäude nicht spurlos vorübergegangen. Entsprechend besteht Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Die vorhandene Bausubstanz, die großzügigen Flächen und die Aufteilung in drei Wohneinheiten bieten jedoch eine interessante Grundlage für eine umfassende Neugestaltung.

Ob eine Wiederherstellung als großzügiges Wohnhaus, die Nutzung als Mehrgenerationenimmobilie oder die Entwicklung eines renditeorientierten Vermietungskonzeptes – hier eröffnen sich unterschiedliche Perspektiven.

Gerade der Umstand, dass die Immobilie zu einem attraktiven Kaufpreis angeboten wird, schafft Raum für individuelle Ideen und Investitionen. Mit einem durchdachten Sanierungs- und Nutzungskonzept lässt sich hier eine Immobilie mit interessantem Zukunftspotenzial entwickeln.

## Beschreibung der Lage

Bienenbüttel mit seinen 6.700 Einwohnern ist eine Einheitsgemeinde im nördlichsten Bereich des Kreises Uelzen. Hier befindet sich auf relativ kleinem Raum mit kürzesten Entfernungen ein vielfältiges Angebot an nahezu sämtlichen Einrichtungen. Bienenbüttel hatte in den vergangenen Jahren den stärksten Zuzug von Kreisfremden. Der Ort profitiert sehr stark von seiner kurzen Anbindung (überwiegend 4-spurig) an die Universitätsstadt Lüneburg befindet und durch seine Nähe zu Bad Bevensen, das durch seine große Kuranlage fast 1 Million Übernachtungen verzeichnen konnte. Unmittelbar an der Nord- Süd-Strecke gelegen hat Bienenbüttel direkten stündlichen Anschluss nach Hamburg und Hannover. Hamburg ist z.B. über die A 39 (Beginn nach 8 Kilometer) oder mit der Bahn in weniger als 45 Minuten zu erreichen. In Bienenbüttel befinden sich zwei Kindergärten und eine Grundschule, so dass auch die Versorgung der kleinen Gemeindemitglieder sichergestellt ist.

## Details zur Provision

Alle Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die anteilige Käufercourtage in Höhe von 2,975 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und gegen gesonderte Rechnungsstellung zu zahlen.

## Galerie



Ansicht Haupteingang



Ansicht Anbau



Ansicht Anbau



Seiteneingang



Straßenansicht



Carports



Blick in den Innenhof von der Loggia



Innenhof Terrasse Souterrain



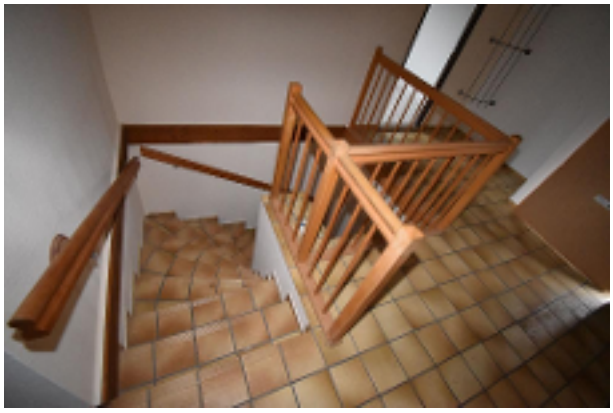
Loggia große EG- Wohnung



Diele EG große Wohnung



Diele EG große Wohnung



Treppe große EG-Wohnung in den Keller



Zimmer große Wohnung EG



Zimmer große Wohnung EG



Zimmer große Wohnung EG



Kamin Wohnzimmer große EG Wohnung



abgeteilter Bereich Wohnzimmer große EG-Wohnung



BadSouterrain



Küche Souterrain



Werkstatt Keller



Wohnzimmer Souterrain



Wohnzimmer Soutrrain



Zimmer Souterrain



Bad EG Anbau



Wohnen EG Anbau



Zimmer EG Anbau



Zimmer EG Anbau



Raum Keller

## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

| | |
|---|---|
| **Firma:** | Schulze Immobilien |
| **Adresse:** | Bahnhofstraße 6<br>DE-29549 Bad Bevensen<br>Deutschland |
| **Webseite:** | www.schulze-immobilien.net |

### Ihr Ansprechpartner

| | |
|---|---|
| **Name:** | Diplom-Kaufmann Mathias Schulze |
| **Telefon:** | 05821 - 977 6078 |
| **E-Mail:** | info@schulze-immobilien.net |

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten unter Einhaltung der Regeln unseres Berufsstandes.

2. Die uns erteilten Aufträge gelten, soweit nichts anderes vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf.

3. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufs.

4. Unsere Angebote erfolgen gemäß den uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichen Verhalten ausgeschlossen.

5. Sollte/n Ihnen unser/e Angebot/e bereits bekannt sein, so teilen sie uns dies bitte innerhalb von vier Tagen unter Angabe der Quelle - schriftlich mit. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt durch uns nachgewiesen. Die Provision ist dann bei einem Vertragsabschluß in jedem Fall zu zahlen.

6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich daraus beziehenden Nebenabreden.

8. Diese Geschäftsbedingungen gelten mit Annahme des/der Angebot/e als anerkannt.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Uelzen.

Stand 02.10.2001