Bispingen – Behringen

Attraktive Immobilie mit Haupt- und Einliegerwohnung in gepflegtem Zustand

Objektnummer: 24205048

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246,35 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.584 m²

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Auf einen Blick

Objektnummer	24205048
Wohnfläche	ca. 246,35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	348.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.09.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	217.34 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

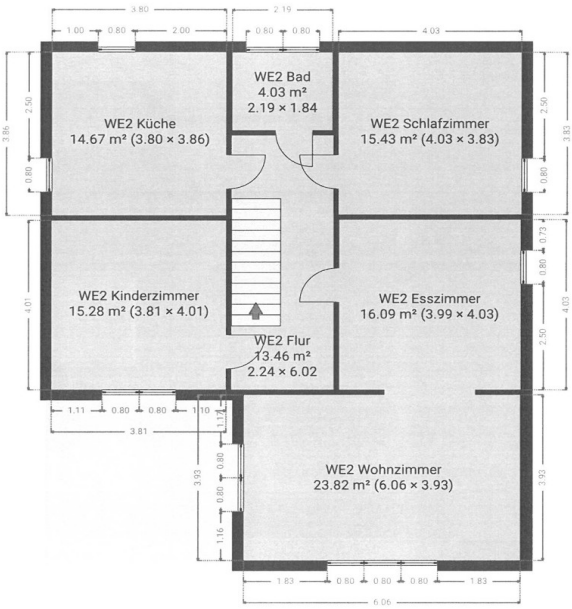
Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Grundrisse

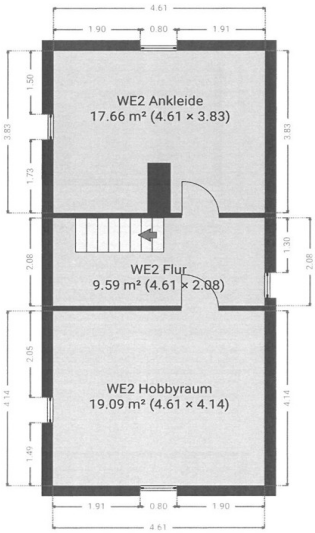
▼ **1. Stock**



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

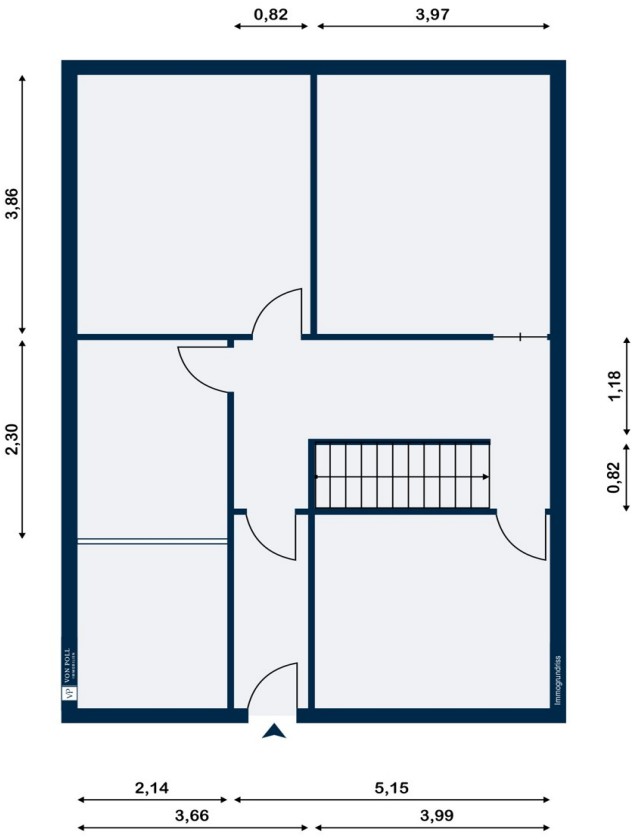
0 1 2 3m
1:80

▼ **Dach**



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertriebsbestimmungen der On-GEO GmbH.

0 1 2 3m
1:80



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: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Ein erster Eindruck

Das in massiver Bauweise errichtete Haus wurde über die Jahre hinweg mehrfach erweitert und modernisiert. Es bietet eine Hauptwohnung sowie eine etwa im Jahr 2007 abgetrennte, separate Wohnung, die durch das Entfernen einer Zwischenwand leicht wieder in die Hauptwohnung integriert werden kann.

Die separate, modernisierte Dachgeschosswohnung wurde in den Jahren 2017/2018 umfassend renoviert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Sie verfügt über eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Im Rahmen der Renovierung wurden der Fußbodenbelag in der gesamten Wohnung erneuert, die Wände frisch tapeziert und gestrichen sowie ein neues Dachflächenfenster eingebaut, das für mehr Licht und eine freundliche Atmosphäre sorgt. Zudem wurden sämtliche Leitungen in der Küche modernisiert.

Das Duschbad erstrahlt nach einer kompletten Erneuerung in zeitlosem Design. Neue sanitäre Objekte, ein hochwertiger Fußbodenbelag, moderne Fliesen und ein neue Fenster verleihen dem Raum eine stilvolle Note. Auch hier wurden sämtliche Leitungen erneuert. Auch der Wohn- und Essbereich sowie das Schlafzimmer wurden modernisiert und bieten ein hohes Maß an Wohnkomfort. Durch die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Wohnung in einem ansprechenden, modernen Ambiente.

Die Grundmauern des Hauses stammen vermutlich aus dem Jahr 1959, basierend auf einem Eintrag im Grundbuch. Im Jahr 1965 wurde das Haus durch einen Anbau sowie eine Veranda erweitert. In den Jahren 1997/98 erfolgte die Überdachung der Veranda und der Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum. Das Dach wurde etwa 1990 erneuert und nachgedämmt. Weiterhin wurde das Dach ca. 2017 von einer Seite neu eingedeckt.
Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung aus dem Bj. ca. 1990 beheizt.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Garagen, Abstellräume, ein Backhaus und ein Gartenhaus. Der Zaun wurde im Jahr 2020 erneuert. Der Hofbereich ist gepflastert und teilweise mit einer Natursteinmauer eingefasst. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet eine abwechslungsreiche Bepflanzung aus Stauden, Koniferen und Sträuchern sowie einigen älteren Bäumen und einer Rasenfläche – ideal für Kinder zum Spielen.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort übernommen werden. Eine Übernahme des Mobiliars ist nach Absprache möglich.

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Ausstattung und Details

Die Fußböden sind teilweise mit Parkett oder Teppichboden versehen. Die Nassbereiche und Küchen sind mit Fliesen ausgestattet. Die Fenster sind doppelverglast und größtenteils mit außenliegenden, elektronisch gesteuerten Jalousien versehen. Das Haus wird durch eine Ölzentralheizung der Marke Wolf beheizt, die Öltanks befinden sich im Keller. Die Heizung stammt aus dem Baujahr ca. 1990, während der Brenner etwa aus dem Jahr 2010 ist.
Der Wandaufbau des ursprünglichen Hauses besteht aus einem ca. 34 cm starken, massiv verklinkerten Mauerwerk.
Eine Baulast ist vorhanden:
Dieses Grundstück bildet zusammen mit dem Nachbargrundstück, ein Baugrundstück im Sinne von § 4 Abs. 1 NBauO. Alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken müssen das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein einziges Grundstück.

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Alles zum Standort

Behringen ist ein idyllischer Ortsteil der Einheitsgemeinde Bispingen im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen. Mit rund 1.000 Einwohnern ist Behringen der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde. Der Ort bietet eine ruhige, naturnahe Atmosphäre und eine gute Grundversorgung mit lokalen Einrichtungen wie einem Schlachter, Friseur, einer Tankstelle, einer KFZ-Werkstatt, einem Tierarzt, einem Fahrradverleih und Kunstgewerbe. Für umfassendere Versorgungsbedürfnisse wie Ärzte, Apotheken, Banken, Poststellen, Supermärkte und Textilgeschäfte steht der Hauptort Bispingen zur Verfügung, der in kurzer Entfernung liegt.

Unweit östlich von Behringen verläuft die Bundesautobahn 7 (A7), die eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet. Behringen ist über die Ausfahrt 43 der A7 leicht zu erreichen. Die Hansestadt Hamburg und die historische Stadt Lüneburg sind in etwa 25 bzw. 20 Autominuten erreichbar, was zusätzliche berufliche und kulturelle Möglichkeiten bietet.

Der Ort wird von der Brunau durchflossen, einem linken Nebenfluss der Luhe, und beheimatet den beliebten Brunausee. Dieses malerische Gewässer ist ein bekanntes Naherholungsgebiet und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Wandern und Radfahren.

Behringen und seine Umgebung sind seit Jahrzehnten ein beliebtes Ziel für Urlauber, was zur Entstehung zahlreicher hochwertiger Unterkünfte und Freizeitangebote beigetragen hat. Im Ort und der näheren Umgebung finden sich erstklassige Hotels, gemütliche Pensionen, Ferienwohnungen, Reiterhöfe und Bauernhöfe, die besonders für Familien mit Kindern geeignet sind. Diese Vielfalt an Freizeit- und Erholungsangeboten trägt zur hohen Lebensqualität und zum besonderen Charme des Ortes bei.

Die Gemeinde Bispingen, zu der Behringen gehört, hat rund 6.300 Einwohner und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Grund- und Oberschulen, Kindergärten, Sportvereinen, einer Musikschule sowie zahlreichen medizinischen und finanziellen Dienstleistungen. Die zentrale Lage in der Metropolregion Hamburg macht Bispingen und seine Ortsteile zu attraktiven Wohnorten mit hohem Erholungswert und guter Anbindung an größere Städte.

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 217.34 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.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.

Objektnummer: 24205048 - 29646 Bispingen – Behringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com