

Bispingen – Bispingen

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten

Objektnummer: 24205063



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 742 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

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

Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Auf einen Blick

|               |                          |                            |   |
|---------------|--------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24205063                 | Kaufpreis                  | 395.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 142,9 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Walmdach                 | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2024               | Modernisierung / Sanierung | 2021  |
| Zimmer        | 6                        | Bauweise                   | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 4                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |
| Badezimmer    | 2                        |                            |   |
| Baujahr       | 1995                     |                            |   |
| Stellplatz    | 1 x Carport              |                            |   |

Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 110.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.09.2031     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995                        |

Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

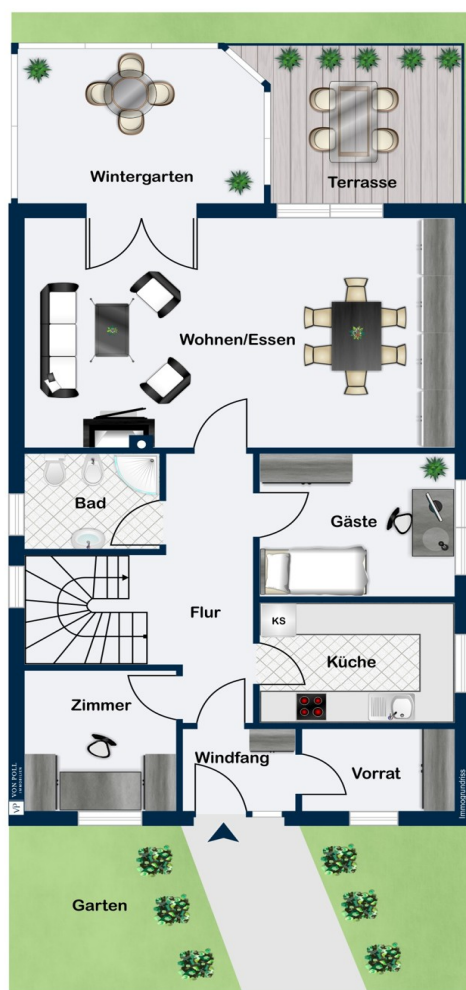


Finanzierung  
berechnen

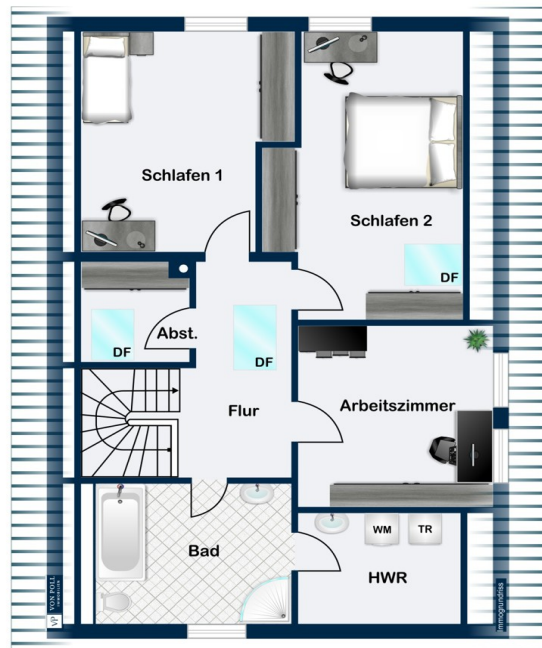


Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 mit ca. 142,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem lichtdurchfluteten Wintergarten mit ca. 16 m<sup>2</sup> auf ca. 742 m<sup>2</sup> Grundstück. Das Haus verfügt über sechs Zimmer, darunter zwei bis vier Schlafzimmer, zwei Bäder und diverse Nebenräume. Die hochwertige Küche wurde 2021 erneuert und ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit einem Kaminofen, teilweise Fußbodenheizung und direktem Zugang zum Wintergarten. Die Gasbrennwertheizung stammt aus dem Jahr 2020, zudem ist eine Fernwärmeleitung bereits auf dem Grundstück vorbereitet. Der Glasfaseranschluss ist bis ins Haus verlegt, muss jedoch noch vertraglich aktiviert werden. Das liebevoll gestaltete Grundstück besticht durch zwei praktische Schuppen für Ihre Gartenutensilien und einen effizienten Mähroboter zur Rasenpflege. Ein malerischer Zierteich mit Wasserlauf und Zierfischen schafft eine beruhigende Atmosphäre. Der gärtnerisch angelegte Garten bietet eine harmonische Kombination aus Koniferen und einem eindrucksvollen Heidebeet, das farbenfrohe Akzente setzt. Ein Carport rundet dieses attraktive Angebot ab. Der Zugang zum Grundstück erfolgt über ein Wegerecht. Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Ausstattung und Details

- Massive Bauweise mit Wandaufbau: 17,5 cm Porotonstein, 15 cm Luftschicht mit ca. 140 mm zweilagiger Kerndämmung, 11,5 cm Verblender
- Kunststofffenster mit Dauerbelüftung in Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer 1 und 2
- Velux-Fenster mit Dauerbelüftung und Wärmeschutzverglasung
- Solarbetriebene Außenjalousie am Wohnzimmerfenster
- Solarbetriebene Außenjalousien an den Dachflächenfenstern
- Fußbodenheizung im EG-Bad und im Ostbereich des Wohnzimmers
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Gasbrennwertheizung (Baujahr 2020)
- Fernwärmeleitung auf dem Grundstück vorbereitet
- Glasfaserleitung bis ins Haus (vertraglicher Anschluss noch erforderlich)
- Küche im Dezember 2021 erneuert (ca. 20.000 Euro Investition inkl. Maler, Elektroarbeiten usw.), Arbeitsplatte Dekor Eiche sand, Fronten oplagrau, ausgestattet mit Liebherr Einbaukühlschrank, Induktionsherd, Spülmaschine, Backofen mit Dampfgarer, Mikrowelle, Quooker-System-Wasserhahn, Oberschränke mit Glastür, Beleuchtung integriert
- Fußböden im Erdgeschoss mit Fliesen, im Dachgeschoss mit Stäbchenparkett, die Nassbereiche mit Fliesen
- Dachboden und Dachschrägen mit 220 mm Kerndämmung, Dampfbremsfolie, 60 mm Kerndämmplatte und Gipskartonplatte
- Grundstück gärtnerisch angelegt
- Zwei Schuppen für Gartenutensilien im hinteren Teil des Grundstücks
- Rasen mit Mähroboter ausgestattet
- Zierteich mit Wasserlauf und Zierfischen
- Pflegeleichter Garten, Koniferen, Ziergehölze, Stauden und ein Heidebeet
- Carport
- Zuwegung als Wegerecht auf Nachbargrundstück eingetragen

Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Alles zum Standort

Das Wohngebiet in 29646 Bispingen entstand etwa 1995 und liegt in einer ruhigen, zentrumsnahen Lage. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Infrastruktur des Ortes. Bispingen mit ca. 6300 Einwohnern, ist eine Einheitsgemeinde im Süden der Lüneburger Heide rund 15 km nordöstlich von Soltau in der Nähe der Ausfahrt 43 der Bundesautobahn 7. Sie liegt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Hamburg. In nur 25 Autominuten ist die Hansestadt Hamburg über die BAB 7 zu erreichen oder, bereits in 20 Autominuten, die malerische Hansestadt Lüneburg. Bispingen verfügt über eine Grund- und Oberschule, Kindergärten, Sportvereine, Musikschule, Ärzte, Banken und eine gute Nahversorgung. Weitere Informationen unter [www.bispingen.de](http://www.bispingen.de)

Objektnummer: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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 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: 24205063 - 29646 Bispingen – Bispingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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