

Bispingen / Behringen – Bispingen

# Kleines Haus, große Möglichkeiten – auf attraktivem Grundstück

Property ID: 24205073



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

**PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.482 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## At a glance

Property ID	24205073	Purchase Price	210.000 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace
Bathrooms	1		
Year of construction	1949		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	262.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1949



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property





Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property





Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property





Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property





Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

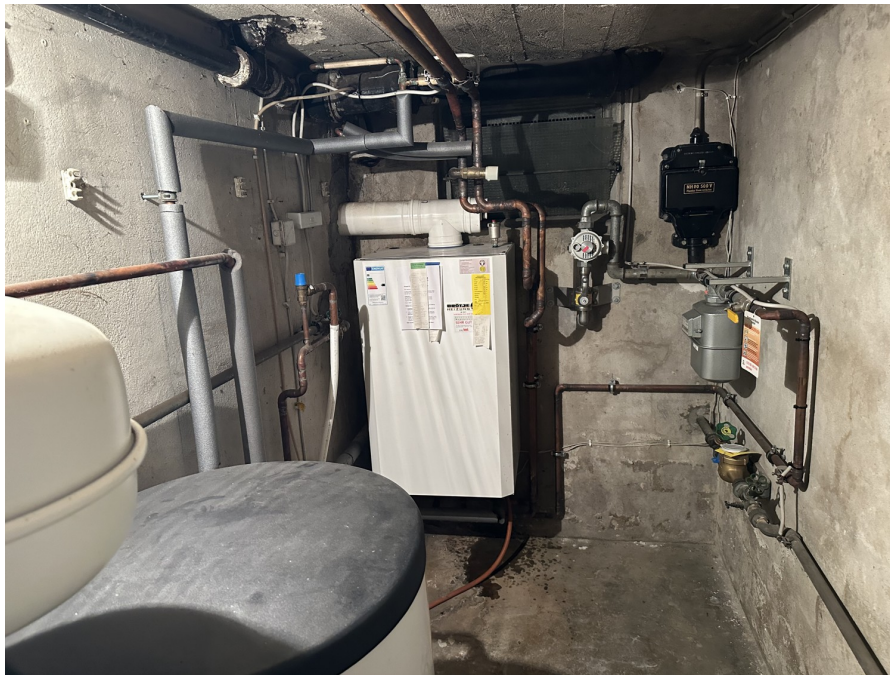
## The property





Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## The property



### 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



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus, das ca. 1949 als Kleinshaus errichtet wurde, bietet Ihnen die Gelegenheit, ein individuelles Wohnkonzept nach Ihren Vorstellungen zu realisieren. Die Immobilie befindet sich in einem Zustand, der eine grundlegende Sanierung und Erweiterung erfordert, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine kleine Wohnung, die als Basis für eine Umgestaltung dienen kann. Das Dachgeschoss wurde in späteren Jahren ausgebaut und verfügt über zwei Zimmer. Die teilunterkellerte Bauweise bietet zusätzlichen Stauraum, während die ca. 1992 angebaute Garage mit direktem Zugang zum Haus für praktischen Komfort sorgt. Bereits in der Vergangenheit wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: - Fassadendämmung: Zwei Seiten des Hauses wurden 2001 mit einem ca. 120 mm starken Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. - Dachsanierung: Im selben Jahr erfolgte die Neueindeckung des Daches, einschließlich einer Wärmedämmung. - Neue Haustür: Ebenfalls 2001 wurde eine neue Haustür eingebaut, die den Eingangsbereich funktional aufwertet. - Gasheizung: Das Haus ist mit einer Gasheizung ausgestattet, die ca. 2000 installiert wurde. Trotz dieser Maßnahmen besteht nach wie vor erheblicher Sanierungsbedarf, der neuen Eigentümer:innen die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach individuellen Vorstellungen zu modernisieren und zu erweitern. Das Grundstück bietet ausreichend Platz, um das bestehende Gebäude durch einen Anbau oder andere Maßnahmen zu erweitern und ein modernes Zuhause zu schaffen, das den aktuellen Wohnstandards entspricht. Mit kreativen Ideen lässt sich hier ein einzigartiger Wohnraum für Paare, kleine Familien oder auch Singles gestalten. Die mögliche Bebauung des Grundstücks erfolgt gemäß § 34 BauGB und orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Zulässig sind Gebäude, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksausnutzung in das bestehende Umfeld einfügen. Die genaue Bebaubarkeit ist im Einzelfall mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!



Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## Details of amenities

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus bietet solide Grundlagen und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde in traditioneller Bauweise errichtet und verfügt über einen Keller mit einer stabilen Stahlbetondecke, während die übrigen Decken aus Holzbalken gefertigt sind. Die einfache Holzterasse verbindet die Geschosse. Das Satteldach wurde im Jahr 2001 umfassend erneuert.

Bausubstanz und Modernisierungen:

Im Laufe der Jahre wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die die Grundsubstanz des Hauses verbessern:

- Dachsanierung (2001): Das Dach wurde neu eingedeckt und mit einer ca. 120 mm starken

Wärmedämmung versehen, um die Energieeffizienz zu erhöhen.

- Fassadendämmung (2001): Zwei Seiten der Fassade wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem (ca. 120 mm) ausgestattet.

- Neue Haustür (2001): Eine moderne Haustür wurde eingebaut, die den Eingangsbereich

funktional aufwertet.

- Gasheizung: Das Haus ist mit einer Gasheizung (Brennwerttechnik) ausgestattet, die ca. 2000

installiert wurde.

Fenster:

Die Fenster im Erdgeschoss bestehen überwiegend aus Kunststoff und verfügen über 2-fach-Isolierverglasung (ca. 1989). Rollläden sind nicht vorhanden. Im Dachgeschoss gibt es teils Kunststofffenster, teils einfachverglaste Holzfenster.

Bauschäden

Die Immobilie weist einige Schäden auf, die saniert werden müssen:

- Dachgeschoss: Feuchtigkeitsschäden am Schornstein, die auf Undichtigkeiten hinweisen.

- Keller: Teilweise Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen an den Wänden.

Garage und Außenbereich

Die Immobilie verfügt über eine einseitig an das Haus angebaute Garage mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor. Das Flachdach der Garage ist mit einer Pappdeckung versehen. Die Zufahrt sowie der Hofraum sind gepflastert und bieten eine praktische Nutzungsmöglichkeit für Fahrzeuge und als Außenbereich.

Versorgung und Entwässerung

Das Haus ist an die öffentlichen Versorgungs- und Entwässerungsnetze angeschlossen.

Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## All about the location

Behringen ist ein idyllischer Ortsteil der Einheitsgemeinde Bispingen im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen. Mit rund 1.000 Einwohnern ist Behringen der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde und bietet eine ruhige, naturnahe Atmosphäre mit einer gut ausgebauten Grundversorgung. Vor Ort gibt es Einrichtungen wie einen Schlachter, Friseur, eine Tankstelle, eine KFZ-Werkstatt, einen Tierarzt, einen Fahrradverleih sowie Kunstgewerbe. Für umfassendere Bedürfnisse stehen im Hauptort Bispingen, etwa 5 Kilometer entfernt und in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, Ärzte, Apotheken, Banken, Poststellen, Supermärkte und Textilgeschäfte zur Verfügung. Für Familien bietet Behringen eine Kindertagesstätte, die in ca. 10–15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Grund- und Oberschulen sowie eine Musikschule befinden sich im nahegelegenen Bispingen. Sportvereine und Freizeitangebote, wie Reiterhöfe und Bauernhöfe, machen die Region besonders attraktiv für Kinder und Jugendliche. Behringen überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Bundesautobahn A7 verläuft unweit östlich des Ortes, und die Ausfahrt 43 ermöglicht eine schnelle Anbindung an Hamburg (ca. 25 Autominuten) und Lüneburg (ca. 20 Autominuten). Zusätzlich ist Behringen in das regionale Busnetz eingebunden, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist. Die naturnahe Umgebung wird durch die Brunau, einen Nebenfluss der Luhe, und den malerischen Brunaussee geprägt. Der See ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Wandern und Radfahren. Behringen ist zudem seit Jahrzehnten ein beliebtes Ziel für Urlauber. Erstklassige Hotels, gemütliche Pensionen und Ferienwohnungen sowie zahlreiche Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität und einen besonderen Erholungswert. Die Gemeinde Bispingen, zu der Behringen gehört, hat insgesamt rund 6.300 Einwohner und überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur, eine zentrale Lage in der Metropolregion Hamburg und ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, medizinischen Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten. Diese Kombination macht Behringen zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität und einem naturnahen Charme. Diese Beschreibung bietet eine ausgewogene Mischung aus Lageinformationen, Infrastrukturdetails und Naherholungsmöglichkeiten.

Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 262.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 24205073 - 29646 Bispingen / Behringen – Bispingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)