Hemslingen

Il fascino delle case a graticcio incontra la qualità della vita rurale

Codice oggetto: 25205025



PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m^2 • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2560 m^2

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25205025
Superficie netta	ca. 208 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1990

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 311 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	115.6 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

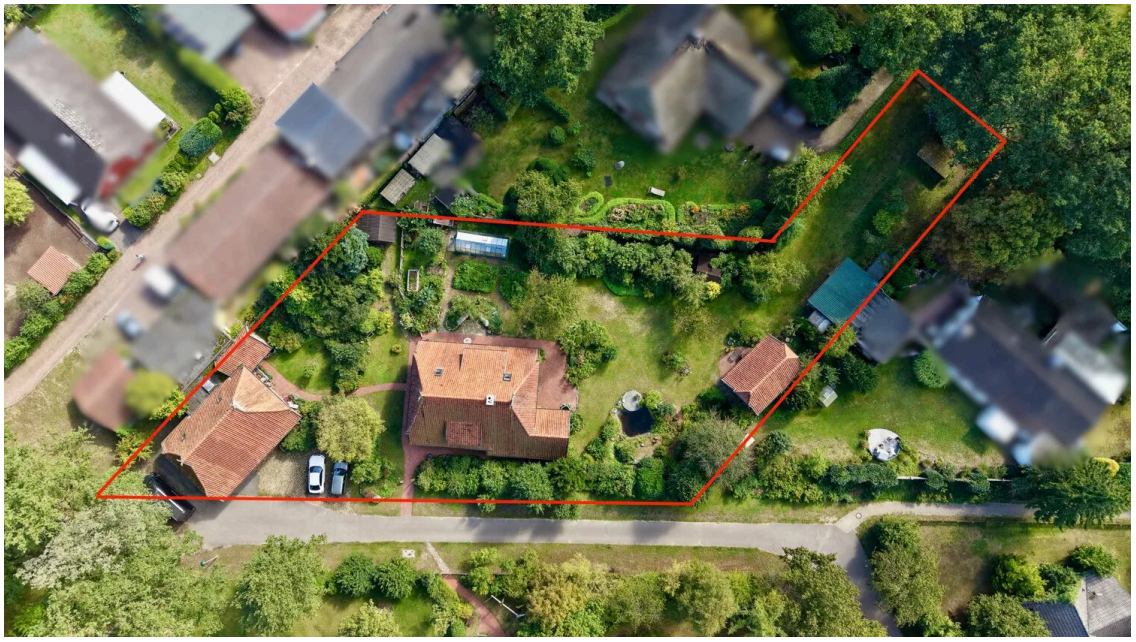
La proprietà





Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

La proprietà





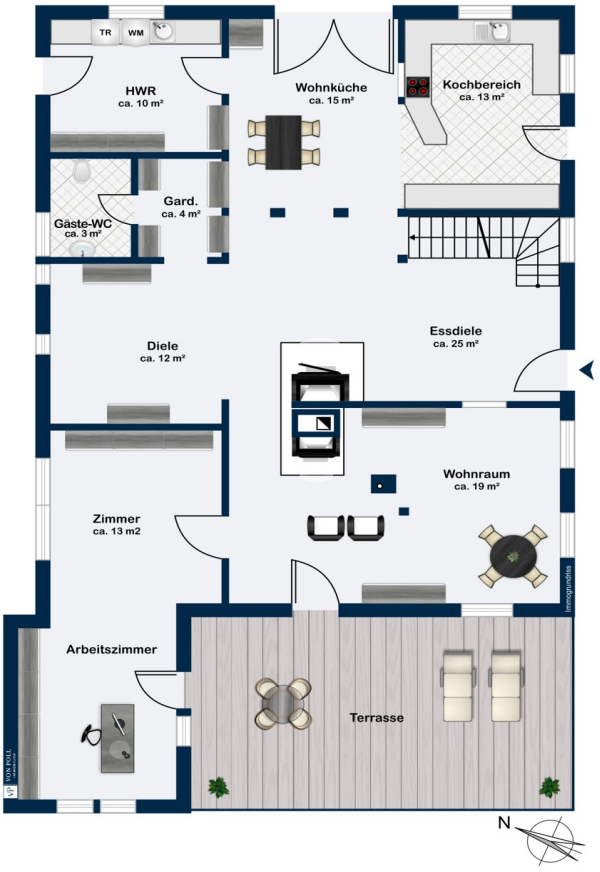
Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

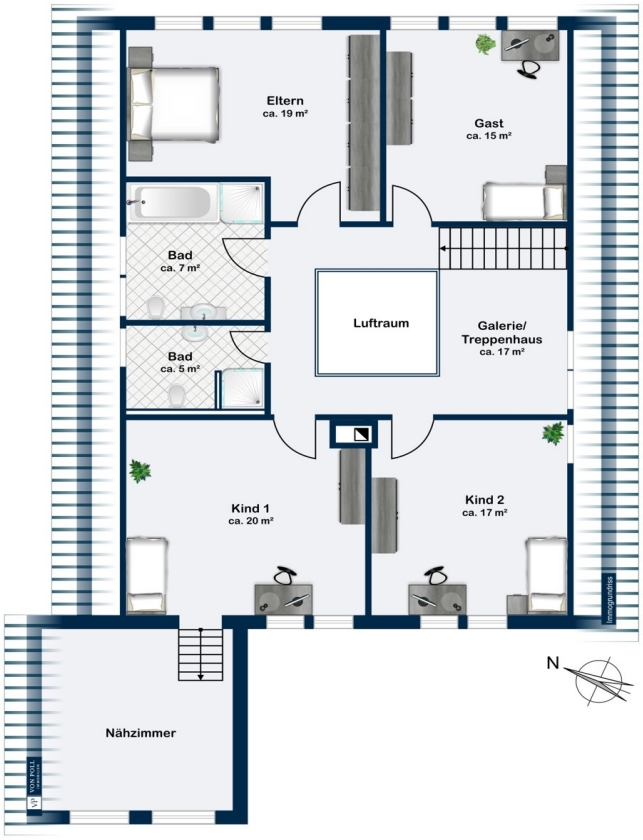
La proprietà

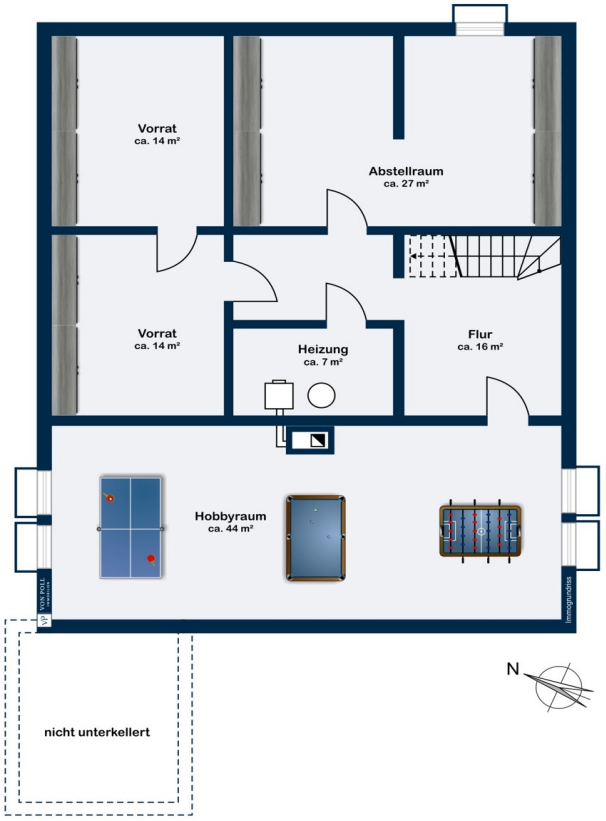


Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

Planimetrie




Eltern
ca. 19 m²
Gast
ca. 15 m²
Bad
ca. 7 m²
Luftraum
Galerie/
Treppenhaus
ca. 17 m²
Bad
ca. 5 m²
Kind 1
ca. 20 m²
Kind 2
ca. 17 m²
N
Nähzimmer



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

Una prima impressione

Fachwerkensemble mit Geschichte, Charme und vielseitigem Nutzungspotenzial

In ländlich-idyllischer Umgebung erwartet Sie ein historisch gewachsenes Anwesen, das Wohnen, Arbeiten und Leben auf ganz besondere Weise miteinander verbindet. Das stimmige Ensemble besteht aus einem großzügigen Haupthaus mit Vollkeller, einem Fachwerkanbau, einem imposanten Nebengebäude mit Garage sowie einem separaten Saunahaus – alles auf einem ca. 2.560 m² großen, parkähnlich angelegten Grundstück mit zwei Zufahrten.

Gelebte Geschichte in stilvollem Fachwerk
Das Herzstück bildet ein historisches Fachwerkhaus.
Ursprünglich handelte es sich um eine Durchfahrtsscheune aus dem Jahr 1770, die im Ort Bellen stand. Um 1990/91 wurde dieses kulturhistorisch bedeutende Gebäude im dortigen Heimatmuseum sorgfältig demontiert und am heutigen Standort in liebevoller Detailarbeit originalgetreu wiederaufgebaut. Dabei kamen weitgehend die ursprünglichen Baumaterialien zum Einsatz – darunter alte Tondachziegel und Handstrichziegel für die Gefache. Fehlende oder beschädigte Elemente wurden durch gleichwertige historische Materialien ersetzt, um den authentischen Charakter des Hauses zu bewahren.
Ergänzt wurde das Haus durch ein weiteres Fachwerkteil aus Kirchwalsede, das sich harmonisch in das historische Gesamtbild einfügt.
Ein großzügiges Nebengebäude, einst ein Schafstall aus einem kleinen Dorf zwischen Soltau und Celle, wurde um 1999 ebenfalls umgesiedelt eingefügt.

Die Fachwerkkonstruktion wurde mit historischen roten Backsteinziegeln ausgemauert und liebevoll mit traditionellen Elementen wie maßgefertigten Sprossenfenstern, Klöntüren, einem Natursteinsockel sowie stilvollen Kachelöfen ausgestattet. Im Inneren verleihen Lehmputz, Kalkfarben, breite Dielenböden und sichtbare Holzständer dem Haus seinen authentischen Charme. Das Dach wurde passend zum Gesamtbild mit alten Tondachziegeln eingedeckt.

Raumgefühl und Atmosphäre
Sie betreten das Haus über den östlich gelegenen Eingang – einen von mehreren Zugängen dieses weitläufigen Anwesens – und gelangen direkt in die offene Wohnküche mit angrenzendem, besonders gemütlichem Essbereich. Ein gemauerter Kachelofen mit integrierter Küchenhexe schafft eine behagliche Atmosphäre. Der große Wohnbereich mit Specksteinofen lädt zum Verweilen ein.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zudem ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine geräumige Diele zur Verfügung. Die dicken, alten

Holzständer beeindrucken ebenso wie die massive Holzdecke mit naturgewachsenen Dielen – ein authentischer Ort zum Innehalten und Entschleunigen.

Eine offene Galerie führt ins Dachgeschoss. Hier befinden sich vier großzügige Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Hobbyraum – Räume mit Atmosphäre und Geborgenheit. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das darüberliegende, ebenfalls ausgebaute Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Gästezimmern und einem weiteren Bad. Darüber befindet sich noch ein Dachboden – insgesamt bietet das Haus viel Platz für Familie, Gäste, kreative Entfaltung oder Homeoffice.

Arbeiten und Leben in stimmiger Einheit
Das große Nebengebäude mit Garage eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Als Atelier, Praxis, Büro oder auch zur Umnutzung in Wohnraum – z. B. für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Ein charmantes Saunahaus bietet Rückzugsort und Wellnessgefühl.

Draußen das pure Landleben
Das Grundstück präsentiert sich als liebevoll gestalteter Garten mit gewachsenem Baumbestand, Friesenwall, Feldsteinpflaster, Klinkerwegen, idyllischen Sitzplätzen, einem Gewächshaus, einem Bauerngarten und einem kleinen Teich. Zwei Zufahrten ermöglichen flexibles Erschließen – etwa für zusätzliche Bebauung oder separate Nutzung.

Auf einen Blick – Ihre Vorteile:

1. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
Potenzial für Einliegerwohnung oder Ferienvermietung
Attraktive Einnahmemöglichkeiten durch Teilvermietung

2. Großes Grundstück mit Erweiterungspotenzial
Zusätzliche Bebauung denkbar
Zwei Zufahrten ermöglichen flexible Erschließung
Langfristige Wertsteigerung möglich

3. Historischer Charme mit Substanz
Authentische Fachwerkarchitektur
Massive Bauweise, behutsam restauriert
Individueller Charakter innen wie außen

4. Zukunftssicher & nachhaltig
Anpassbar an verschiedene Lebensmodelle
Nachhaltige Bauweise mit langlebigen Materialien
Energieeffizienz durch gezielte Modernisierungen möglich

Dieses Ensemble ist weit mehr als ein Wohnhaus – es ist ein Lebensraum mit Geschichte, Charme und Perspektive. Für Familien, Kreative, Selbstständige oder Mehrgenerationenhaushalte bietet sich hier eine außergewöhnliche Gelegenheit, Leben und Arbeiten harmonisch zu verbinden.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Flair dieses Ortes verzaubern.

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

Dettagli dei servizi

Haupthaus (ursprünglicher Fachwerkaltbau , eine Durchfahrtscheune aus 1770 , (Wiederaufbau ca. 1990/91)
Eichenfachwerk mit Ausfachung aus altem teilweise originalen Ziegelmauerwerk
Teilweise Lehmputz und Kalkanstrich im Innenbereich
Innenwände teils in Kalksandstein
Fußböden mit rustikalen Cottofliesen, Harlinger Fliesen in der Küche
Sichtbare Holzbalkendecken mit massiven Eichenbohlen
Klöntüren, Holzfenster und Innentüren aus Holz
Kachelöfen für behagliche Wärme
Galerie und dekorative Gauben
Holztreppen
Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss
Keller mit Betonwänden und Betonsohle
Satteldach mit original, historischen Tonhohlpfanneneindeckung
Außenwanddämmung (Kerndämmung ca. 10 cm) mit Knauf Mineraldämmstoff, ergänzt ca. 2009
Gaszentralheizung, Fernwärmeanschluss durch örtlichen Landwirt geplant
Nebengebäude (ehemaliger Schafstall, Wiederaufbau ca. 1999) ca. 165 m² Nutzfläche
Eichenfachwerk, mit Ziegeln ausgemauert
Holzbalkendecke mit Eichenbohlen, Betonsohle
Holzfenster und Holztüren
Hartdach mit Tonhohlpfanneneindeckung
Inklusive hälftiger Garage und kleinem Anbau (ebenfalls Fachwerk, ca. 1999)
Gartenhaus / Saunahaus (Aufbau ca. 2002) ca. 28m² Nutzfläche
Fachwerkkonstruktion aus Eiche mit Ziegelausfachung
Holzbalkendecke mit Eichenbohlen
Betonsohle
Holzfenster und Holztüren
Hartdach mit Tonziegeleindeckung
Zwei funktionsfähige Brunnen mit ca. 9 m und ca. 20 m Tiefe
Historischer Friesenwall, Feldsteinpflaster, Klinkerwege
Gewächshaus, Bauerngarten, idyllische Sitzplätze und Teichanlage

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Gemeinde Hemslingen im niedersächsischen Landkreis Rotenburg (Wümme). Mit rund 1.500 Einwohnern zählt Hemslingen zu den kleineren, familienfreundlichen Landgemeinden der Region. Umgeben von Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen bietet das Wohnumfeld eine idyllische Lebensqualität mit ländlichem Charme – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein entschleunigtes Leben im Grünen suchen.

Trotz der ländlichen Prägung ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Im nahegelegenen Ortskern sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Bothel (ca. 6 km) mit einer Oberschule und einer Förderschule. Weitere Bildungsangebote, darunter auch Gymnasien, sind in Rotenburg (Wümme) zu finden – die Kreisstadt liegt nur etwa 15 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Schulbus bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen ebenfalls in Bothel zur Verfügung. Hier finden sich ein Supermarkt, Bäcker, Banken und diverse Dienstleister. Für einen umfangreicheren Einkauf, medizinische Versorgung, Facharztpraxen, ein Krankenhaus sowie kulturelle und gastronomische Angebote bietet sich Rotenburg (Wümme) als nächstgelegene Mittelzentrum an.

Ein besonderes Highlight ist das beheizte Freibad „Bruchwiesenbad“, das in der Region große Beliebtheit genießt und vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt bietet. Ergänzt wird das lebendige Gemeindeleben durch ein aktives Vereinswesen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Die Bundesstraße B71 liegt in unmittelbarer Nähe und verbindet die Region in Nord-Süd-Richtung. Die Autobahn A1 (Anschlussstelle Sittensen) ist in etwa 20 bis 25 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Hamburg (ca. 65 km) und Bremen (ca. 55 km).Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Rotenburg (Wümme). Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Bremen, Hamburg und Hannover – ideal für Pendler oder Ausflügler.

Insgesamt bietet dieser Standort eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, funktionierender Infrastruktur und verlässlicher Anbindung an die umliegenden Städte – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität und Erreichbarkeit legen.

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
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.

Codice oggetto: 25205025 - 27386 Hemslingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Schmidt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com