Handorf

Ein Anwesen mit Geschichte: Denkmalgeschütztes Reetdachensemble mit außergewöhnlichem Potenzial

Objektnummer: 26105021



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 376 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2355 m²

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

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

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26105021
Wohnfläche	ca. 376 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1764
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 835 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie

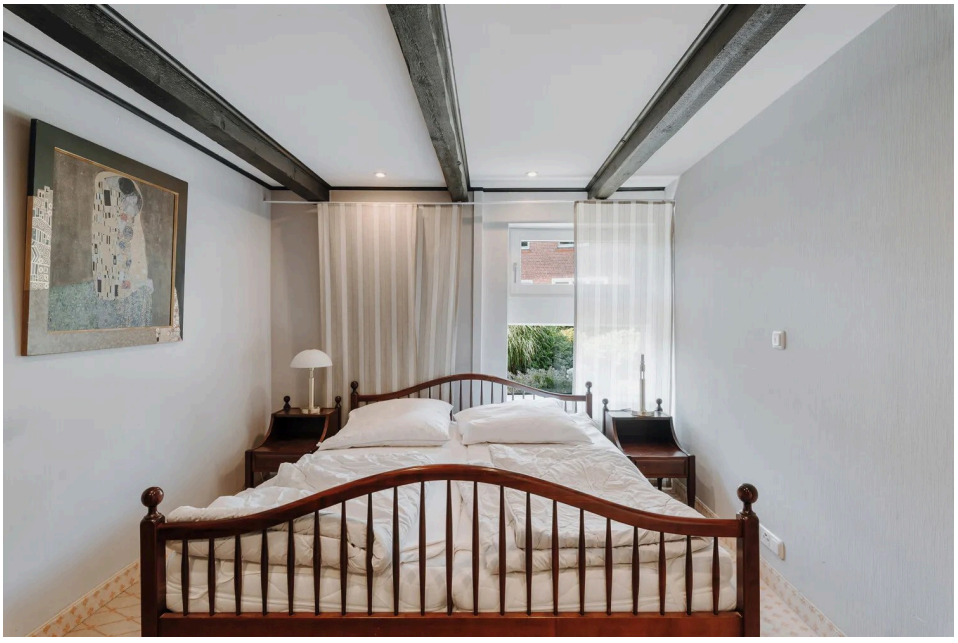




Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

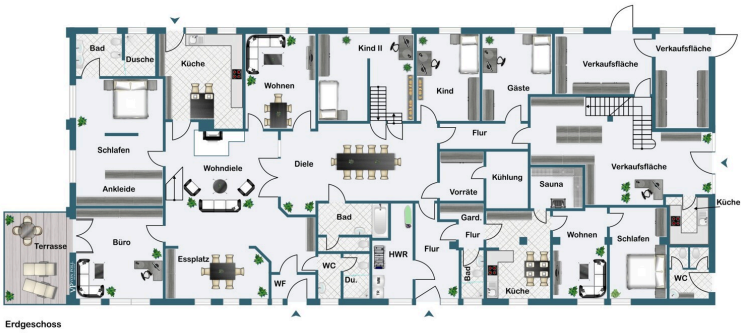
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

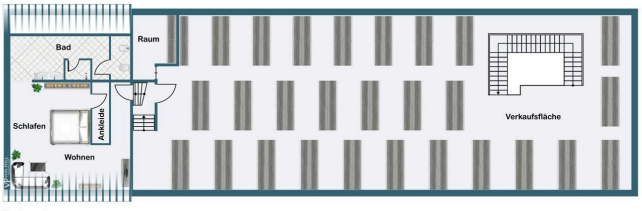
www.von-poll.com

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

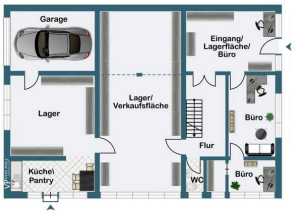
Grundrisse



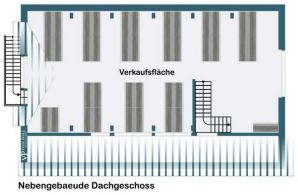
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Nebengebaeude Erdgeschoss



Nebengebaeude 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: 26105021 - 21447 Handorf

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Reetdachanwesen verbindet historischen Charme mit großzügigem Wohnen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 2.355 m² großen Grundstück befindet sich ein charaktervolles Ensemble aus einem großzügigen Haupthaus mit separater Einliegerwohnung sowie zwei Nebengebäuden. Die Gebäude wurden ursprünglich im Zusammenhang mit einem ehemaligen Porzellanhandel genutzt. Insgesamt stehen ca. 375 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 835 m² Nutz-, Neben- und ehemalige Gewerbeflächen zur Verfügung.

Das Haupthaus beherbergt eine großzügige Hauptwohnung sowie eine separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss. Die Hauptwohnung verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, und bietet viel Raum für eine Familie, mehrere Generationen oder die individuelle Nutzung als großzügiges Landhaus.

Beim Betreten gelangen Sie in den Windfang und anschließend in die Diele. Von hier aus führen die Wege zum Gäste-Duschbad, in den großzügigen Wohnbereich mit Kamin und zum angrenzenden Essplatz. Es folgen ein Büro mit Zugang zur Terrasse sowie das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite. Die separate Küche bietet einen direkten Zugang zum Innenhof. Ein weiterer Wohnbereich und die großzügige Essdiele ergänzen das Raumangebot. Von hier aus sind drei individuell nutzbare Schlafzimmer, der Vorratsraum mit Kühlung, der Hauswirtschaftsraum sowie ein weiteres Wannenbad erreichbar.

Das Dachgeschoss des Haupthauses ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. Hier befinden sich ein zusätzliches Wohn-/Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Duschbad. Die übrigen Bereiche sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und wurden als Verkaufs- bzw. Nutzflächen genutzt.

Die im Haupthaus integrierte Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und kann somit räumlich von der Hauptwohnung getrennt werden. Sie umfasst einen Flur, Duschbad, Küche mit Essplatz sowie einen separaten Wohn- und Schlafbereich. Eine eigene Sauna ergänzt das Angebot.

Zwei Nebengebäude vervollständigen das Ensemble. Das erste Gebäude stammt aus ca. 1843 und ist als charakteristischer Fachwerkbau mit Reetdach ausgeführt. Es diente ursprünglich als Lager- und Bürogebäude und verfügt zudem über eine Garage, die seinerzeit für die Anlieferung genutzt wurde.

Das zweite Nebengebäude beherbergt den ehemaligen Schweinestall aus ca. 1900, der um ca. 1960 erweitert wurde. Auch dieses Gebäude wurde später als Büro- und

Lagerfläche genutzt. Die großzügigen Räumlichkeiten eröffnen heute vielfältige Möglichkeiten . Beispielsweise für Büro, Atelier, Verkauf, Ausstellung, Lager oder Werkstatt, jeweils vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und denkmalrechtlichen Vorgaben.

Das großzügige Grundstück wird durch den charakteristischen Innenhof geprägt und verbindet die einzelnen Gebäude miteinander. Eine norwegische Kota ergänzt den Außenbereich und bietet einen besonderen Ort für gesellige Stunden. Auf der Hofeinfahrt stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung.

Das Haupthaus sowie die beiden Nebengebäude werden über eine Gasheizung aus dem Jahr 2020 beheizt. Eine zusätzliche Wärmepumpe aus dem Jahr 2025 übernimmt die Warmwasserversorgung.

Der Denkmalschutz bewahrt den besonderen Charakter und die historische Bedeutung dieses außergewöhnlichen Reetdachensembles. Die Kombination aus traditioneller Architektur, großzügigem Wohnen, separater Einliegerwohnung, ausgebautem Dachgeschoss und umfangreichen Nutz- und ehemaligen Gewerbeflächen bietet ein außergewöhnliches Maß an Raum und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Ausstattung und Details

- ca. 2.355 m² Grundstück
- ca. 375 m² Wohnfläche
- ca. 435 m² Nutzfläche im Haupthaus
- ca. 400 m² Nutzfläche im Nebengebäude
- Großzügiges Haupthaus
- Separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss
- Nebengebäude mit Fachwerk und Reetdach
- 1 weiteres Nebengebäude (Ehemaliger Schweinestall)
- Diverse Stellplätze
- Garage
- Großzügige Gewerbeflächen
- Norwegische Kota

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Alles zum Standort

Handorf in Niedersachsen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde mit rund 2.170 Einwohnern zeichnet sich durch eine stabile Nachfrage aus, die durch die attraktive Pendlerlage zwischen Lüneburg und Hamburg unterstützt wird. Die verlässliche Verkehrsanbindung und die Nähe zu regionalen Versorgungszentren schaffen eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen für ein behagliches Familienleben.

In Handorf finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch eine vertrauensvolle Gemeinschaft und ein sicheres Wohnumfeld geprägt ist. Die ruhige Nachbarschaft lädt zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Freizeitaktivitäten ein, während die überschaubare Größe der Gemeinde ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt. Hier können Kinder behütet aufwachsen und Eltern auf eine nachhaltige Infrastruktur bauen, die den Alltag erleichtert und Raum für gemeinsame Zukunftsperspektiven schafft.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einem umfassenden Angebot an Bildungseinrichtungen, das von einem Kindergarten „Kunterbunt“ bis zur Grundschule Handorf reicht, welche in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht kurze und sichere Wege für die Kleinsten und sorgt für eine entspannte Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen in den umliegenden Gemeinden, die bequem mit dem Bus erreichbar sind. Im Gesundheitsbereich profitieren Familien von der schnellen Erreichbarkeit einer Zahnarztpraxis sowie weiteren medizinischen Angeboten in der nahen Umgebung, die für das Wohl der ganzen Familie sorgen. Für den täglichen Bedarf stehen fußläufig ein Edekamarkt sowie mehrere gemütliche Restaurants und Cafés zur Verfügung, die zum gemeinsamen Verweilen einladen und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das ATZ Handorf sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Kindern und Eltern vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und Begegnung.

Mit seiner sicheren, familienorientierten Atmosphäre, der hervorragenden Infrastruktur und den vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen präsentiert sich Handorf als ein Ort, an dem Familien nicht nur wohnen, sondern wirklich ankommen und wachsen können. Hier findet jede Generation den Raum, den sie für ein erfülltes und harmonisches Leben braucht.

Objektnummer: 26105021 - 21447 Handorf

Sonstige Angaben

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: 26105021 - 21447 Handorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com