Hambühren

Liebhaberobjekt! Stilvolles Fachwerkhaus mit Nebengebäuden und parkähnlicher Gartenanlage

Objektnummer: 26217047



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 6921 m²

Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

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

Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Auf einen Blick

Objektnummer	26217047
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1850
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 233 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	411.82 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Die Immobilie





Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Die Immobilie





Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Die Immobilie





Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Die Immobilie





Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Die Immobilie





Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Die Immobilie





Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Die Immobilie



Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Grundrisse



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: 26217047 - 29313 Hambühren

Ein erster Eindruck

Willkommen an einem Ort, der Geschichte, Großzügigkeit und besonderen Wohnkomfort miteinander verbindet!

Dieses charaktervolle Fachwerkhaus mit Sprossenfenstern befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 6.921m².
Die park-ähnlich angelegte Gartenanlage bietet viel Privatsphäre und schafft eine besondere Atmosphäre - ein Refugium für Menschen, die großzügiges Wohnen und viel Platz im Grünen zu schätzen wissen.

Der rustikale Dielenboden, zahlreiche tischlergefertigte Einbauten sowie der gemütliche Kamin verleihen dem Haus seinen individuellen und authentischen Charakter.

Mit insgesamt 7 Zimmern und zwei Bädern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Wohnen mit besonderem Charme
Das historische Erscheinungsbild des Hauses wird durch die klassischen Sprossenfenster und die charakteristische Fachwerkarchitektur geprägt, wobei hier kein Denkmalschutz besteht!

Im Inneren treffen traditionelle Elemente auf praktische Ausstattungsdetails.

Die Gas-Heizung aus dem Jahr 2015 verfügt über eine komfortable Fernsteuerung per App und ermöglicht eine zeitgemäße Steuerung der Heizungsanlage.
Eine Alarmanlage sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal stellt der schöne Kachelofen dar.

Ein besonderes Highlight ist der große, ausbaufähige Dachboden, der sich über das gesamte Haus erstreckt und zusätzliches Potenzial für individuelle Wohn-und Nutzflächen bietet.

Parkähnlicher Garten
Das weitläufige Grundstück ist ein echtes Highlight dieser Immobilie! Die parkähnliche Gartenanlage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zum Entspannen, Verweilen und Genießen ein.

Zwei Fischteiche setzen besondere Akzente und unterstreichen den außergewöhnlichen Charakter des Gartens.

Die Außenbewässerung erfolgt über einen eigenen Brunnen - eine praktische Lösung für die Pflege der großzügigen Grünflächen. Ein Gartenhaus mit zusätzlichem Unterstand ergänzt das Außenangebot.

*Viel Platz für Fahrzeuge und Hobbys'
Für Fahrzeuge stehen zwei Carports zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt das Anwesen über ein großes Speichergebäude, das vielseitig genutzt werden kann. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbybereich oder für andere individuelle Zwecke - hier stehen großzügige zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Das ca. 6.921m² große Grundstück eröffnet neben der bestehenden Nutzung interessante Perspektiven. Die Bebaubarkeit des Grundstücks sowie mögliche zusätzliche Bebauungs-und Nutzungsmöglichkeiten sind im Einzelfall bei den entsprechenden Behörden anzufragen und verbindlich zu klären.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, in der nahen Umgebung eine eingezäunte, ca. 4 Hektar große Pferdekoppel über die Eigentümer zu erwerben. Genauere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Des weiteren wäre die Übernahme von Antiquitäten, -teilweise aus dem 18. Jahrhundert- gegen eine entsprechende Abstandszahlung möglich.

Fazit
Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Grundstück, historischem Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Zusammenspiel aus Fachwerkarchitektur, großzügigem Garten, Fischteichen, Nebengebäuden und zusätzlichem Ausbaupotenzial macht dieses Anwesen zu einer besonderen Gelegenheit für Käufer, die das Außergewöhnliche suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehen Ihnen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Ausstattung und Details

+ Gasheizung von 2015 mit Fernsteuerung per App
+ Brunnen
+ 2 Fischteiche
+ 2 Carports
+ Großes Speichergebäude (vielseitig nutzbar)
+ Gartenhaus mit Unterstand
+ Kamin
+ Kachelofen
+ zahlreiche tischlergefertige Einbauten
+ Alarmanlage

Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

Alles zum Standort

Die Gemeinde Hambühren liegt im westlichen Teil des Landkreises Celle und verbindet die Nähe zur Residenzstadt Celle mit einem naturnahen und familienfreundlichen Wohnumfeld. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Hambühren I, Hambühren II, Oldau und Ovelgönne sowie kleinere Siedlungsbereiche. Die einzelnen Ortsteile haben dabei ihren jeweils eigenen Charakter und reichen von gewachsenen dörflichen Strukturen bis hin zu überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebieten.

Hambühren verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Ärzte und verschiedene Einrichtungen zur Kinderbetreuung befinden sich innerhalb der Gemeinde beziehungsweise im nahen Umfeld. Auch das Bildungsangebot ist attraktiv: Neben Grundschulangeboten befindet sich mit dem Hölty-Gymnasium eine weiterführende Schule direkt in Hambühren. Der moderne Schulstandort bietet insbesondere Familien den Vorteil kurzer Wege und ergänzt die Bildungsinfrastruktur der Gemeinde.

Auch hinsichtlich Freizeit und Naherholung bietet Hambühren vielfältige Möglichkeiten. Ausgedehnte Wald- und Grünflächen prägen das Umfeld und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein. In Ovelgönne befindet sich zudem das Strandbad, während Oldau durch seine Lage im Bereich der Aller und seine gewachsenen dörflichen Strukturen einen besonders naturnahen Charakter besitzt. Sport- und Vereinsangebote ergänzen das Freizeitangebot innerhalb der Gemeinde.

Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die B 214 besteht eine direkte Verbindung nach Celle sowie in westlicher Richtung über Wietze zur Autobahn A7. Celle liegt nur rund acht Kilometer entfernt. Über die weiteren Landesstraßen sind auch Winsen (Aller) und die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Regionale Busverbindungen stellen die Anbindung an Celle und weitere Orte der Region sicher.

Durch die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen nach Celle, einem umfassenden Bildungsangebot und einem von viel Grün geprägten Wohnumfeld bietet Hambühren attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensphasen – vom familienorientierten Wohnen bis hin zum ruhigen Wohnen im Alter. Die verschiedenen Ortsteile ermöglichen dabei eine breite Auswahl zwischen zentraleren Wohnlagen und eher dörflich beziehungsweise naturnah geprägten Bereichen.

Objektnummer: 26217047 - 29313 Hambühren

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: 26217047 - 29313 Hambühren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com