Dörverden

Historisches Bauernhaus mit großzügigen Stallungen und weitläufigem Grundstück!

Objektnummer: 26346052



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2571 m²

Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

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

Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Auf einen Blick

Objektnummer	26346052
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1885

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 250 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	28.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	256.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1885

Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie





Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Die Immobilie



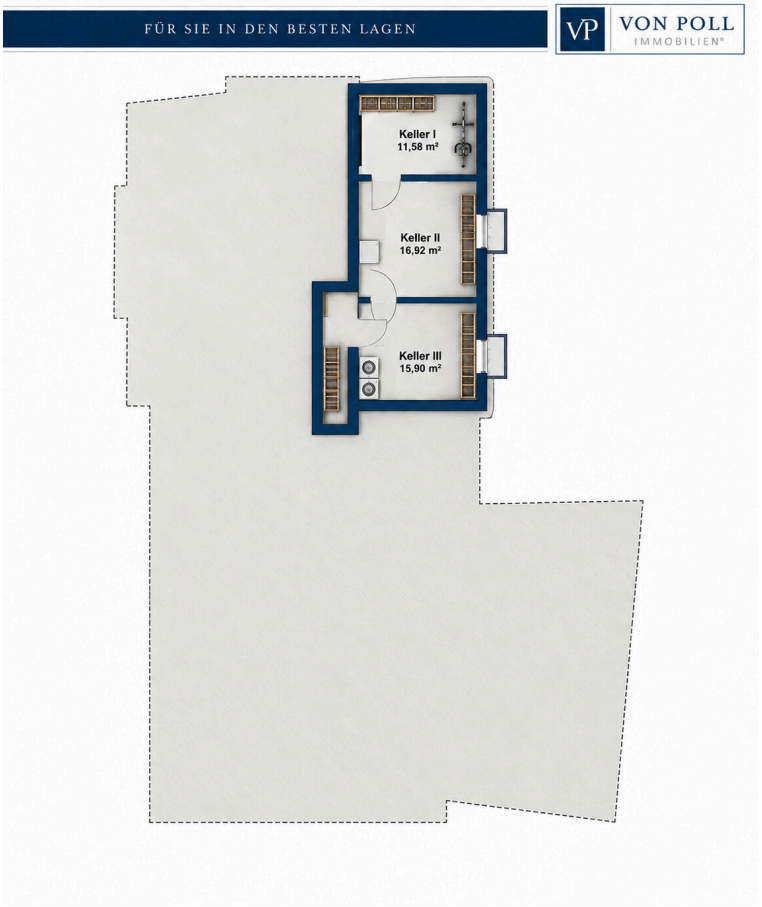


Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Grundrisse




FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN
Zimmer I
21,57 m²
Zimmer II
27,67 m²
Zimmer III
10,20 m²
Zimmer IV
17,75 m²
Zimmer V
13,52 m²
Flur
32,18 m²
Abst. I
1,67 m²
Abst. II
2,31 m²



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: 26346052 - 27313 Dörverden

Ein erster Eindruck

Ein außergewöhnliches Stück ländlicher Geschichte: Dieses eindrucksvolle Bauernhaus aus dem Jahr 1885 steht auf einem großzügigen Grundstück von über 2.500 m² und verbindet historische Substanz mit vielfältigen Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung.

Schon beim Betreten wird der besondere Charakter des Hauses spürbar. Auf rund 300 m² Wohnfläche erwarten Sie großzügige Räume, hohe Decken, historische Dielenböden und eine charakteristische Raumaufteilung, die den ursprünglichen Charme des Anwesens bis heute bewahrt.

Viele Details erzählen von vergangenen Zeiten und verleihen dem Gebäude eine unverwechselbare Atmosphäre.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Raum für persönliche Vorstellungen. Mit einer behutsamen Modernisierung lässt sich die historische Bausubstanz bewahren und zugleich ein zeitgemäßes Zuhause schaffen. Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss ist aktuell nicht bewohnbar und muss vor einer Nutzung umfassend saniert bzw. ausgebaut werden- eröffnet aber zusätzliche Perspektiven – beispielsweise als Atelier, Rückzugsbereich oder großzügige Nutzfläche.

Im Erdgeschoss stehen zahlreiche Möglichkeiten für großzügige Wohn- und Lebensbereiche zur Verfügung. Küche, Esszimmer und weitere Aufenthaltsräume lassen sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten. Der Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal zur Lagerung von weiteren Gegenständen.

Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen Stall- und Scheunengebäude, die das Haupthaus umgeben. Die historischen Nebengebäude beeindrucken durch ihre Größe und verleihen dem Anwesen seinen unverwechselbaren landwirtschaftlichen Charakter. Je nach persönlichem Konzept bieten sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Werkstatt, Hobby, Tierhaltung, Lagerflächen oder individuelle Projekte.

Das über 2.500 m² große Grundstück unterstreicht das großzügige Raumgefühl des Anwesens. Das Haus mit dem großzügigen Garten schafft einen schönen Ort für entspannte Stunden im Freien. Zwischen Bäumen und Rasenflächen bleibt ausreichend Platz für einen Gemüsegarten, eine Obstwiese, Spielflächen oder die persönliche Gestaltung eines naturnahen Gartens.

Dieses Bauernhaus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Anwesen mit Geschichte,

Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Wer Freude daran hat, historische Bausubstanz zu erhalten und mit eigenen Ideen neu zu interpretieren, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Ein Ort für Menschen mit Visionen: Altes bewahren, Neues schaffen und einem besonderen Anwesen wieder neues Leben einhauchen.

Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Ausstattung und Details

- Wohnfläche: ca. 165 m² im EG, ca. 126 m² im DG
- Nutzfläche: Diele: ca. 122 m², Werkstatt: ca. 127 m²
- Grundstück: 2.571 m²
- Baujahr: 1885
- Teilkeller
- sanierungsbedürftig
- Dachgeschoss des Haupthauses erst nach Sanierung und Modernisierung nutzbar
- diverse Ställe und Nebengebäude

Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

Alles zum Standort

Inmitten der reizvollen Landschaft rund um Dörverden präsentiert sich Ahnebergen als charmante und naturnahe Wohnlage für alle, die das Leben auf dem Land zu schätzen wissen.

Weite Felder, Wiesen und die typisch norddeutsche Landschaft prägen das Umfeld und verleihen dem Ort seinen besonderen, ursprünglichen Charakter.

Das hier angebotene Bauernhaus fügt sich harmonisch in dieses ländliche Umfeld ein und bietet eine besondere Gelegenheit, traditionelle Wohnqualität mit individuellen Vorstellungen vom Leben auf dem Land zu verbinden.

Die ruhige Lage und das großzügige Umfeld schaffen beste Voraussetzungen für Menschen, die Raum, Natur und Privatsphäre suchen.

Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Dörverden mit seinen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Angebote sind gut erreichbar. Die Stadt Verden (Aller) bietet darüber hinaus ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeit.

Ahnebergen verbindet damit auf besondere Weise ländliche Ruhe und ursprüngliches Lebensgefühl mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

Ein Ort für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern sich den Traum vom Leben auf dem Land mit viel Raum und Charakter erfüllen wollen.

Objektnummer: 26346052 - 27313 Dörverden

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: 26346052 - 27313 Dörverden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com