Hilgermissen

Großzügig, modern und ruhig nahe Verden wohnen mit separatem Wohnbereich und Platz für Pferde

Objektnummer: 26346056



KAUFPREIS: 584.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 4286 m²

Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

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

Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Auf einen Blick

Objektnummer	26346056
Wohnfläche	ca. 157 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Carport, 6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	584.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 242 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

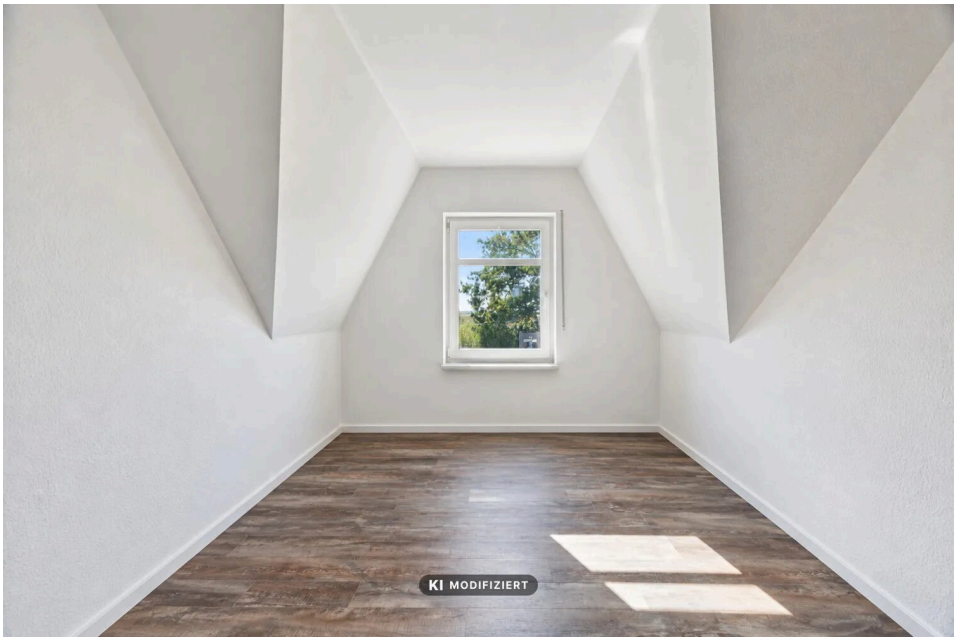
Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Die Immobilie





Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

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: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 4.286 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses 1999 errichtete Einfamilienhaus als vielseitiges Anwesen. Ca. 157 m² Wohnfläche und rund 242 m² Nutzfläche verteilen sich auf das Haupthaus sowie das 2003 errichtete Nebengebäude mit Doppelgarage und darüberliegendem Wohnbereich. Ergänzt wird das Ensemble durch ein Stallgebäude aus 2010 mit zwei Pferdeboxen, Paddockflächen und einen 2023 neu aufgebauten Doppelcarport. Das Stallgebäude kann alternativ auch als Maschinenhalle genutzt werden.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich. Mittelpunkt ist das großzügige Wohnzimmer mit Platz für eine weitläufige Wohnlandschaft und einen separaten Essbereich. Große Fenster- und Türelemente sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine schöne Verbindung zu den Außenflächen.

Die geräumige Küche bietet großzügige Arbeits- und Stauraumflächen sowie Platz für einen Esstisch. Direkt angrenzend befindet sich der Vorratsraum, der zugleich als Durchgang zum Nebengebäude dient. Ein Hauswirtschaftsraum, eine Garderobe sowie das Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein separates Büro zur Verfügung. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft praktische Staufläche. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das 2023 renovierte Badezimmer des Haupthauses.

Das 2003 errichtete Nebengebäude erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Im Erdgeschoss befinden sich eine Doppelgarage mit zwei elektrischen Garagentoren, eine Werkstatt, eine Waschküche sowie weitere Funktions- und Abstellflächen.

Im Obergeschoss des Nebengebäudes befindet sich ein großzügiger separater Wohnbereich mit einem zweiten vollwertigen Badezimmer sowie einer Sauna. Durch die räumliche Trennung eignet sich dieser Bereich beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Familienangehörige, Gäste, Homeoffice oder als eigener Rückzugsbereich. Über den Vorratsraum besteht zugleich eine komfortable Verbindung zum Haupthaus.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit attraktiven Möglichkeiten zur Pferdehaltung. Das ca. 2010 errichtete Stall-/Scheunengebäude verfügt über zwei Pferdeboxen. Gemeinsam mit den Paddockflächen und weitläufigen Außenbereichen ergeben sich vielseitige Möglichkeiten für Pferde- und Tierliebhaber. Alternativ ist eine Nutzung des Gebäudes als Maschinenhalle denkbar.

Auch technisch wurde das Anwesen kontinuierlich weiterentwickelt. 2021 wurde eine

neue Gasheizung installiert. Neben Flüssiggas ist auch eine Umstellung auf Erdgas möglich. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine PV-Lösung mit Möglichkeit zur Heizungsunterstützung, einen 10-kW-Speicher von RTC sowie eine 2021 installierte Wallbox.

Der Verbrauchsausweis weist die Energieeffizienzklasse C aus. In den Wohnräumen und der Küche stehen elektrische Außenrollläden zur Verfügung, die weiteren Rollläden werden manuell bedient. Die Laminatböden wurden überwiegend 2020 erneuert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene, jährlich gewartete Kleinkläranlage. Für die digitale Anbindung steht eine 150-MBit-Leitung zur Verfügung. Alternativ kann eine Funkanbindung mit bis zu 300 MBit eingerichtet werden.

Die besondere Stärke liegt in der Vielseitigkeit: großzügiges Familienwohnen, separater Wohnbereich, Doppelgarage, Werkstatt, Sauna, Stallgebäude, Paddockflächen, Doppelcarport und über 4.000 m² Grundstück. Damit vereint die Immobilie Familienleben, Mehrgenerationenwohnen, Pferdehaltung, Arbeiten und Hobby unter einer Adresse.

Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Ausstattung und Details

– Gasheizung aus 2021, Betrieb mit Erdgas oder Flüssiggas möglich
– Photovoltaikanlage auf dem Stallgebäude
– RTC-Stromspeicher mit 10 kW
– Wallbox aus 2021
– Energieeffizienzklasse C
– Elektrische Außenrollläden in den Wohnräumen und der Küche
– Weitere Rollläden manuell bedienbar
– Laminatboden überwiegend aus 2020
– Badezimmer 2023 renoviert
– Sauna vorhanden
– Kleinkläranlage anstelle eines öffentlichen Kanalanschlusses
– Doppelgarage mit zwei elektrisch betriebenen Garagentoren
– Doppelcarport, 2023 neu aufgebaut
– Internetverbindung mit bis zu ca. 150 Mbit/s
– D1-Funkstation mit einer Internetgeschwindigkeit von bis zu 300 Mbit/s vorhanden
– Neue, hochwertige Landhaustüren aus 2023
– Einbauküche aus 2020
– Pantry-Küche im Nebengebäude aus 2020
– Hauswasserwerk aus 2026 (Garten-Bewässerung)

Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Wienbergen, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Gemeinde Hilgermissen in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Die Umgebung ist geprägt von einer weitläufigen niedersächsischen Kulturlandschaft, Feldern, Wiesen und gewachsenen dörflichen Strukturen. Die Nähe zur Weser unterstreicht den naturnahen Charakter der Lage und bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten.

Wienbergen gehört zur rund 2.000 Einwohner zählenden Gemeinde Hilgermissen und liegt zwischen Hoya und der Grenze zum Landkreis Verden. Die Gemeinde erstreckt sich entlang des linken Weserufers und zeichnet sich insbesondere durch ihren ländlichen Charakter und die großzügigen Freiräume aus.

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs bietet insbesondere das nahe gelegene Hoya eine gute Infrastruktur. Die Stadt ist mit dem Pkw in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Auch Schulen und Kinderbetreuungsangebote befinden sich in der Gemeinde beziehungsweise im näheren Umfeld. Die Grundschule der Gemeinde befindet sich beispielsweise im Ortsteil Wechold.

Trotz der angenehm ruhigen Wohnlage sind auch die umliegenden Städte gut erreichbar. Verden (Aller) ist mit dem Pkw in ca. 25 Minuten erreichbar, Nienburg/Weser in rund 30 Minuten. Auch die Hansestadt Bremen lässt sich in ca. 45–50 Minuten erreichen und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeit. Damit eignet sich die Lage auch für Berufspendler, die bewusst ruhig und naturnah wohnen möchten, ohne auf die Erreichbarkeit größerer Städte verzichten zu müssen.

Für den Anschluss an den Schienenverkehr befinden sich Bahnhöfe unter anderem in Eystrup und Dörverden. Von dort bestehen weiterführende regionale Verbindungen, unter anderem in Richtung Verden, Nienburg und Bremen.

Die Lage verbindet damit auf angenehme Weise Ruhe, Natur und ein gewachsenes dörfliches Umfeld mit der Erreichbarkeit der umliegenden Versorgungs- und Wirtschaftszentren. Besonders für Menschen, die großzügiges und naturnahes Wohnen abseits dichter städtischer Bebauung schätzen und gleichzeitig Wert auf eine gute Anbindung legen, bietet Wienbergen ein attraktives Wohnumfeld.

Objektnummer: 26346056 - 27318 Hilgermissen

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: 26346056 - 27318 Hilgermissen

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