Hemsbünde

# Bauernhaus mit Pferdestall und Weiden

***VP azonosító: 24205068***

www.von-poll.com

**VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360 m$^2$ • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 65.119 m$^2$**

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24205068 |
| Hasznos lakótér | ca. 360 m² |
| Teto formája | Konytteto |
| Szobák | 10 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1767 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 995.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teljes terület | ca. 65.119 m² |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Beépített konyha |

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|---|---|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés | Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelezo |
| Energiaforrás | Más futési lehetoség | | |

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

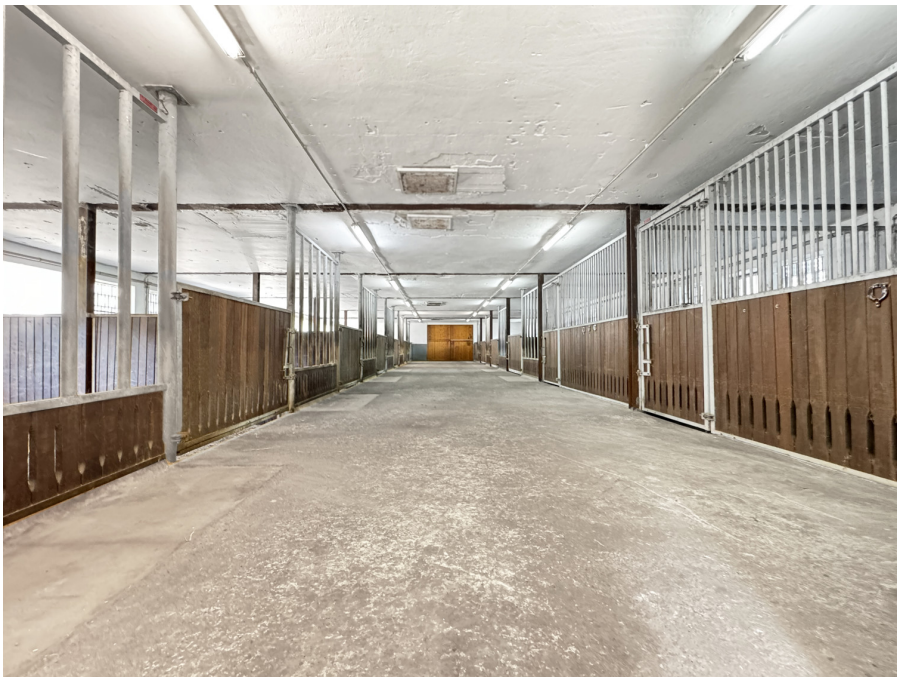
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

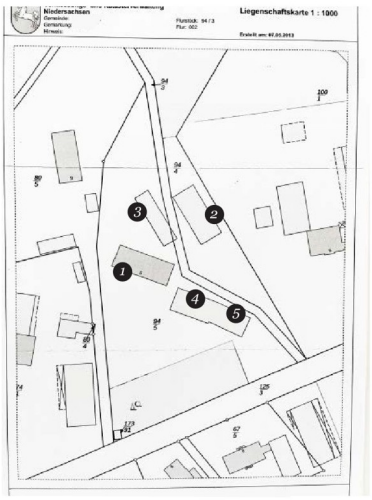
# Az ingatlan

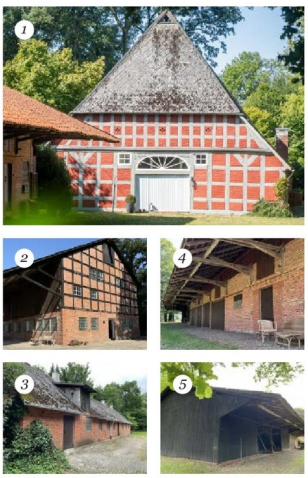


**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

## Gebäude




Hansenhof
ANNO 1767

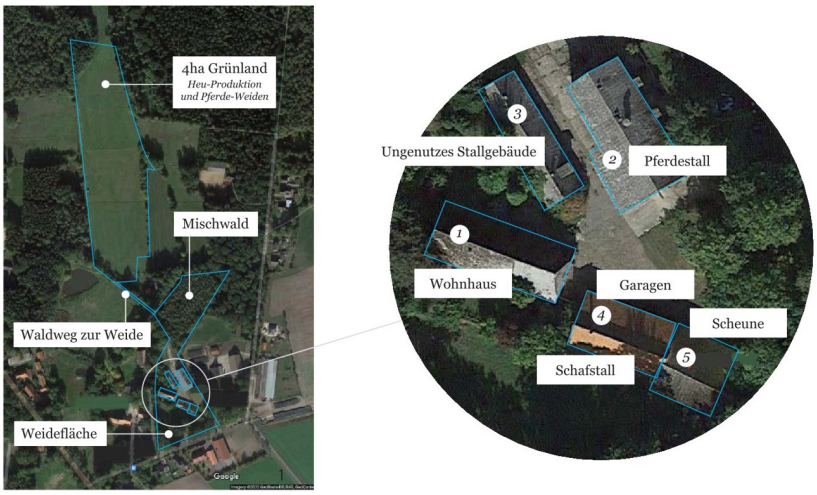
**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

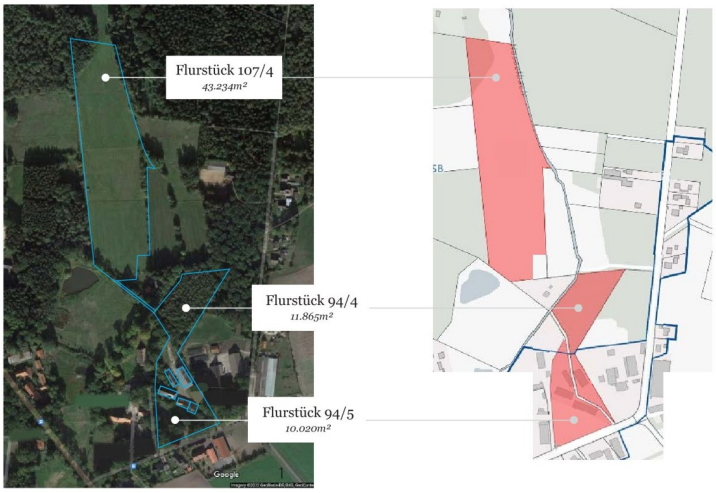
# Az ingatlan

## Übersicht




Hansenhof
ANNO 1767

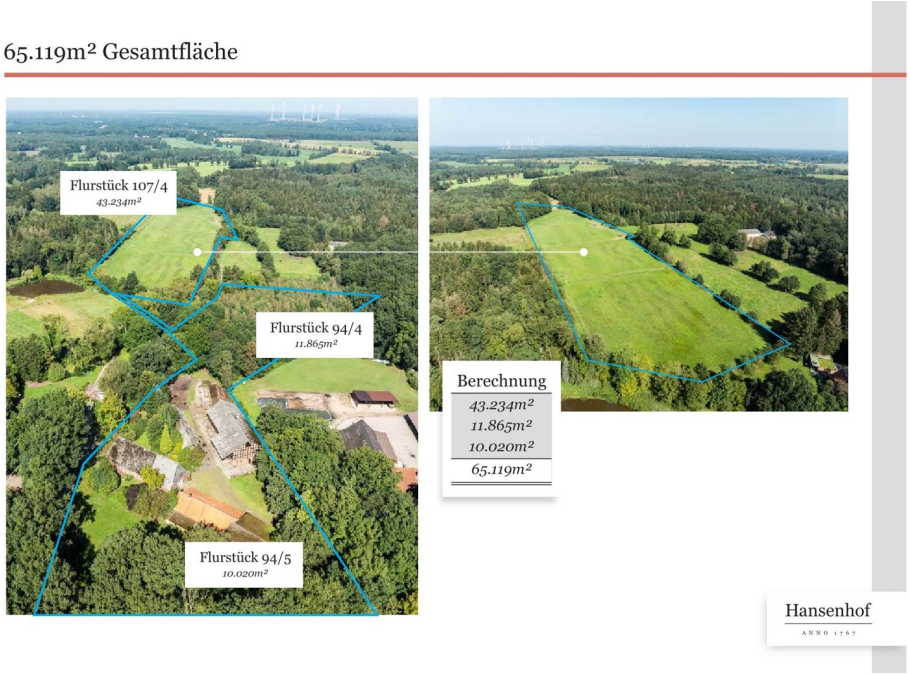
## Flurstücke




Hansenhof
ANNO 1767

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

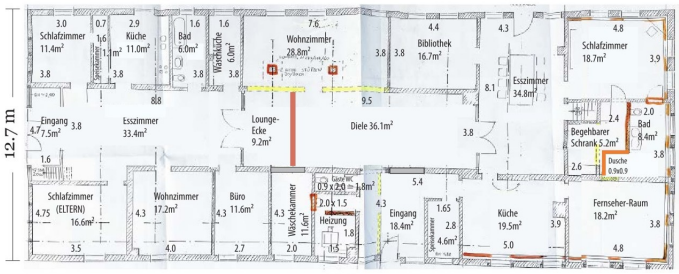
# Az ingatlan



**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Alaprajzok

Wohnhaus Aufteilung (354m²)



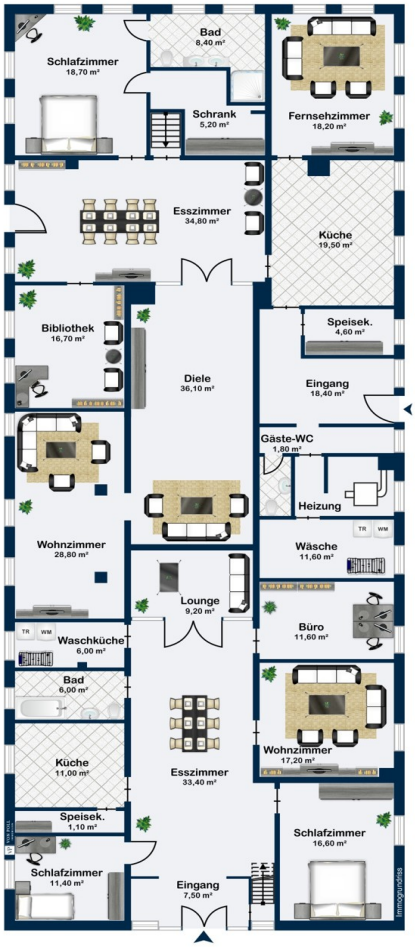

| WOHNEINHEIT 1 | |
|---|---|
| Schlafzimmer | 11.4 |
| Speisekammer | 1.1 |
| Küche | 11.0 |
| Badezimmer | 6.0 |
| Wäschekammer | 6.0 |
| Eingang | 7.5 |
| Flur | 33.4 |
| Schlafzimmer Eltern | 16.6 |
| Wohnzimmer | 17.2 |
| Büro | 11.6 |
| Stauraum | 9.2 |
| Gesamt | 131.0m² |

WOHNFLÄCHE GESAMT 354.1M²

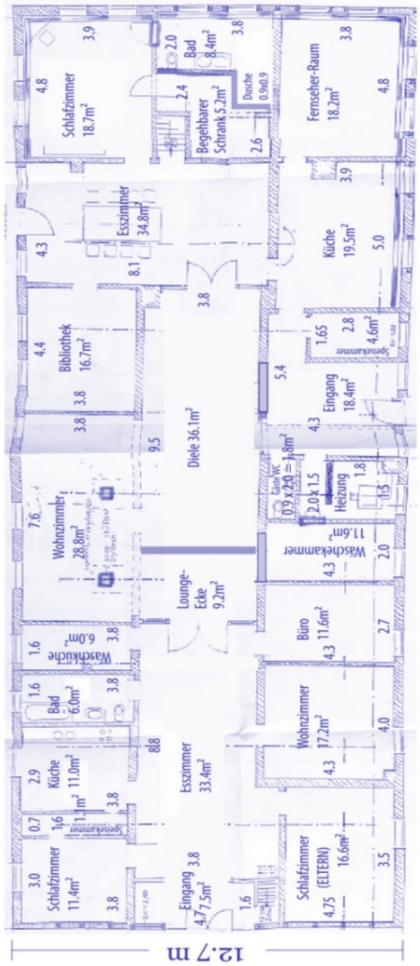
(Exkl. Heizraum & Abstellflächen im Dachgeschoss)

| WOHNEINHEIT 2 | |
|---|---|
| Wohnzimmer | 28.8 |
| Bibliothek | 16.7 |
| Esszimmer | 34.8 |
| Schlafzimmer Eltern | 18.7 |
| Badezimmer Eltern | 8.4 |
| Schrankraum | 5.2 |
| Fernseherraum | 18.2 |
| Küche | 19.5 |
| Speisekammer | 4.6 |
| Eingang | 18.4 |
| Gäste WC | 1.8 |
| Wäschekammer | 11.6 |
| Flur | 36.1. |
| Gesamt | 222.8m² |

Hansenhof
ANNO 1747


Schlafzimmer
18,70 m²
Bad
8,40 m²
Schrank
5,20 m²
Fernsehzimmer
18,20 m²
Esszimmer
34,80 m²
Küche
19,50 m²
Bibliothek
16,70 m²
Diele
36,10 m²
Speisek.
4,60 m²
Eingang
18,40 m²
Gäste-WC
1,80 m²
Heizung
Wäsche
11,60 m²
Wohnzimmer
28,80 m²
Lounge
9,20 m²
Büro
11,60 m²
Waschküche
6,00 m²
Bad
6,00 m²
Wohnzimmer
17,20 m²
Küche
11,00 m²
Esszimmer
33,40 m²
Speisek.
1,10 m²
Schlafzimmer
16,60 m²
Schlafzimmer
11,40 m²
Eingang
7,50 m²

# Wohnhaus Aufteilung (354m²)




| WOHNEINHEIT 1 | |
|---|---|
| Schlafzimmer | 11.4 |
| Speisekammer | 1.1 |
| Küche | 11.0 |
| Badezimmer | 6.0 |
| Wäschekammer | 6.0 |
| Eingang | 7.5 |
| Flur | 33.4 |

| WOHNEINHEIT 2 | |
|---|---|
| Wohnzimmer | 28.8 |
| Bibliothek | 16.7 |
| Esszimmer | 34.8 |
| Schlafzimmer Eltern | 18.7 |
| Badezimmer Eltern | 8.4 |
| Schrankraum | 5.2 |
| Fernseherraum | 18.2 |

WOHNFLÄCHE GESAMT 354.1M²

(Exkl. Heizraum & Abstellflächen im

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Az elso benyomás

Entdecken Sie diesen bezaubernden Bauernhof, der mit seinem liebevoll restaurierten, denkmalgeschützten Fachwerkhaus zum Träumen einlädt. Umgeben von einem großzügigen Garten, geschmückt mit duftenden Rosen, Obstbäumen und majestätischen alten Eichen, finden Sie hier eine Oase der Ruhe und Natur – perfekt für Sie und Ihre Pferde.

Dieses ländliche Juwel bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 360 m². Das Haus ist in zwei individuelle Wohneinheiten mit separaten Eingängen aufgeteilt und bietet jeweils 5 Zimmer, eine Küche, ein Bad und eine Waschküche. Diese Konstellation eignet sich ideal für zwei Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Beide Wohnungen bestechen durch ihre großzügigen Räumlichkeiten und charmanten Details, die den Charakter des Hauses unterstreichen. Alternativ kann das Anwesen auch als geräumiges Einfamilienhaus genutzt werden.

Für Pferdeliebhaber ist dieser idyllische Hof ein wahres Paradies: Gegenüber vom Wohnhaus befindet sich ein gepflegter Stall, der bis zu 12 Pferden ein traumhaftes Zuhause bietet. Die großzügigen Boxen von ca. 20 m², alle mit Fenstern ausgestattet, sind ideal für Stuten und Fohlen. Zudem gibt es im Stall eine Sattelkammer, einen Waschplatz und eine Futterkammer / Werkstatt. Hinter dem Stall erwartet Sie ausreichend Platz für Paddocks oder einen Longierzirkel. Eine direkt angrenzende Pferdewiese lässt sich bequem von der Terrasse aus überblicken. An den Hof direkt angeschlossen, erstreckt sich 4,3 ha Weideland, das ausreichend Fläche für Ihre Pferde zum Grasen und für die eigene Heuernte bietet.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine offene Scheune für Heu und Stroh sowie Platz für Traktor, Pferdeanhänger und weitere Gerätschaften. Drei Garagen und ein separater Raum für Gartengeräte runden das Angebot ab. Ein weiterer Stall wartet darauf, neu belebt zu werden – sei es als zusätzliche Wohneinheiten, Pferdeboxen, Oldtimer-Garage oder große Werkstatt. Die Entfaltungsmöglichkeiten für kreative Projekte sind vielfältig. Ein dritter Stall mit Zugang zur Hauswiese kann ebenfalls in vier zusätzliche Pferdeboxen oder einen Laufstall umgebaut werden.

Insgesamt erstreckt sich das Anwesen auf ca. 6,5 Hektar arrondiertem Grundstück, das Raum für Entfaltung und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Lage ist einzigartig: ruhig und fernab vom Trubel der Stadt, mitten in der Natur und dennoch in kurzer Distanz zu allen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, etc. Die

hervorragende Anbindung per Bahn nach Hamburg (in ca. 45 Minuten) und Bremen (in ca. 30 Minuten) ermöglicht es Ihnen, das Landleben in vollen Zügen zu genießen und gleichzeitig schnell in der Stadt zu sein – ideal also auch für Pendler.

Flächenaufteilung: ca. 43.300 m² Grünland, ca. 11.800 m² Wald, ca. 10.000 m² Hofstelle

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Részletes felszereltség

Dieses traumhafte Fachwerkhaus mit Pferdestall und weitläufigen Weideflächen bietet nicht nur eine idyllische Wohnumgebung für Sie und Ihre Pferde, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Ob als Familienidyll, beeindruckende Altersresidenz oder Pferdepension – hier sind die Optionen grenzenlos!
Stattlicher Zweiständerbau in Fachwerk mit Backsteinausfachung unter Halbwalmdach.
- Wirtschaftsgiebel in gleichmäßigem Gitterfachwerk
- Errichtet um ca. 1800
- Wohngiebel und südliche Traufseite teilweise massiv in Backstein erneuert

Denkmalbegründung:
Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist ein typisch regionales Hallenhaus aus der Zeit um 1800 in Zweiständerbauweise. Aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen besteht ein öffentliches Interesse an seinem Erhalt, da es ein bedeutendes Zeugnis der Ortsgeschichte, der Bauweise und des traditionellen Hofbildes darstellt (Einzeldenkmal).
Ausstattung im Überblick:
- Wohnfläche: ca. 360 m²
- Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Sprossen
- Teilweise alter Terrazzofußboden
- Bodenbeläge aus Holzparkett, Teppich oder Fliesen
- Je Wohneinheit eine Einbauküche
- Fernwärmeversorgung durch Hackschnitzelheizung
- Glasfaseranschluss
- Historischer Brunnen
- Sanierung der einen Haushälfte in 2005, die zweite Haushälfte wurde in ca. 2023 modernisiert (Wände neu verputzt und gestrichen), neuer Fussboden, neues Bad.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses idyllische Anwesen zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Minden a helyszínrol

Das Objekt liegt in einer idyllischen und naturnahen Umgebung in Hemsbünde, einem charmanten Dorf im Landkreis Rotenburg (Wümme), Niedersachsen. Umgeben von weiten Wiesen, Feldern und malerischen Waldgebieten bietet die Region eine ruhige, ländliche Atmosphäre und einen historischen Charakter, der der Umgebung besonderen Reiz verleiht. Die traditionsreiche Hoflandschaft rundet das Bild ab.

Trotz der ländlichen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Städte Rotenburg (Wümme) und Bremen bieten zudem zusätzliche Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten. Das Anwesen bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Landleben und guter Anbindung an die Städte. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahnen A1 und A27 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Bremen (ca. 60 Minuten) und Hamburg (ca. 90 Minuten). Zusätzlich sorgt der Bahnanschluss in Rotenburg (Wümme) für eine direkte Verbindung nach Bremen (ca. 30 Min.) und Hamburg (in ca. 45 Min.), was das Anwesen besonders für Pendler attraktiv macht. So bietet das Anwesen eine hervorragende Kombination aus ruhigem Landleben und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 24205068 - 27386 Hemsbünde**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Schmidt

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com