Hemslingen

Sanierungsbedürftiger Resthof mit großem Grundstück und Nebengebäuden

Objektnummer: 24205049

KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 5.508 m²

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

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

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24205049
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1946

Kaufpreis	255.000 EUR
Haustyp	Resthof
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1946

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Die Immobilie

VON POLL FINANCE

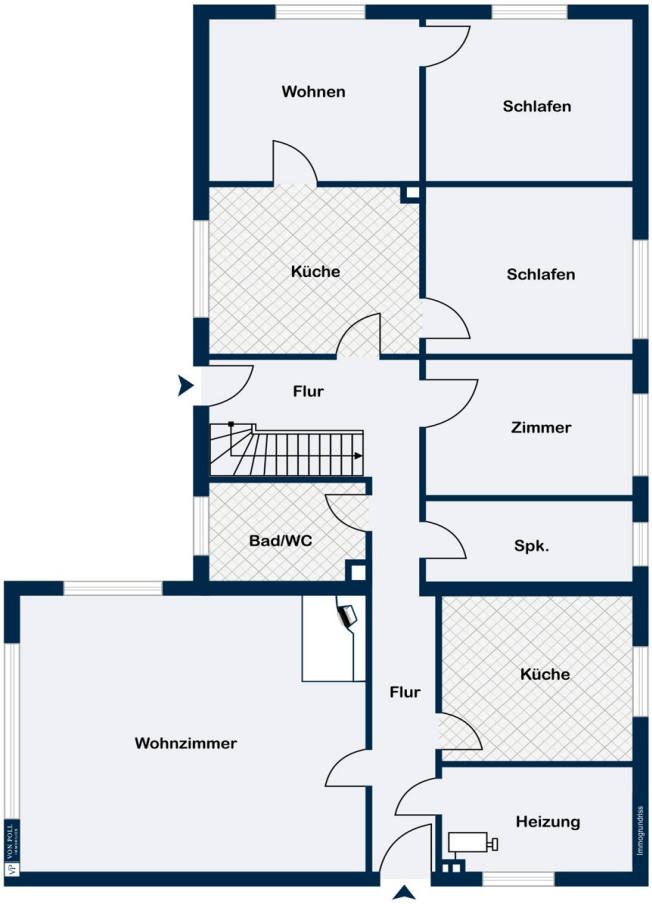
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

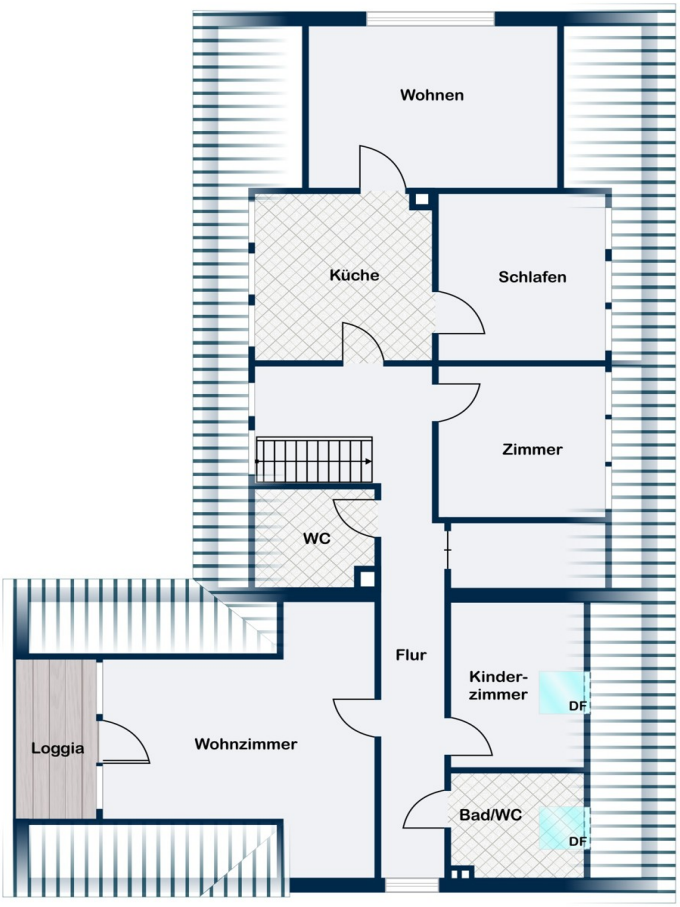
www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Grundrisse



Erdgeschoss



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: 24205049 - 27386 Hemslingen

Ein erster Eindruck

Sanierungsbedürftiger Resthof mit großem Grundstück und Nebengebäuden Wir bieten Ihnen die seltene Gelegenheit, einen Resthof mit großem Wohnhaus und diversen Nebengebäuden zu erwerben. Das Anwesen umfasst eine Gebäude- und Freifläche von ca. 5.508 m², davon etwa 3.422 m² Grünland – ideal für Tierhaltung oder landwirtschaftliche Nutzung. Wohnhaus und Grundstück Das Wohnhaus wurde ca. 1946 errichtet, im Jahr 1953 sowie 1978 im Unter- und Dachgeschoss erweitert. Es bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 220 m², ist jedoch sanierungsbedürftig und bietet damit viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Beheizt wird das Haus durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005, der Öltank befindet sich unterirdisch. Auf dem Hof befinden sich mehrere Wirtschaftsgebäude, darunter: Eine große Scheune (Baujahr unbekannt). Ein ehemaliger Stall aus dem Jahr 1929. Eine kleinere Scheune bzw. Garage (Baujahr unbekannt). Das weitläufige Grundstück ist mit verschiedenen alten Obstbäumen bepflanzt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Tierhaltung, Gärtnerei oder einfach als großzügiger Erholungsraum inmitten der Natur. Dieses Anwesen bietet Ihnen die einzigartige Chance, den Traum von einem Resthof zu verwirklichen. Die großzügigen Freiflächen und Wirtschaftsgebäude machen es ideal für Tierhaltung oder eine landwirtschaftliche Nutzung. Mit einer umfassenden Sanierung kann das Wohnhaus wieder in neuem Glanz erstrahlen. Greifen Sie zu und gestalten Sie sich Ihr eigenes Paradies auf dem Land! Die uns vorliegenden Bauunterlagen vom Bauarchiv des Landkreises Rotenburg zum Objekt sind unvollständig. Der Makler und der Verkäufer weisen darauf hin, dass sie keine Gewähr für die Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes für die Zwecke und Ziele des Käufers übernehmen und diesbezüglich keinerlei Zusicherungen oder Garantien abgeben.

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Ausstattung und Details

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet, mit ca. 30 cm starkem, verputztem Mauerwerk. Die Fenster sind im Erdgeschoss Isolierglasfenster mit Holzrahmen, im Dachgeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Das Dach ist mit Betondachziegeln gedeckt und verfügt im letzten Anbau über eine Dämmung von ca. 10 cm Mineralwolle. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005, der Öltank ist unterirdisch angelegt. Der Öltank wurde zuletzt in 2023 geprüft, die nächste Prüfung ist im April 2028 fällig.

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Alles zum Standort

Hemslingen – ländliches Leben in zentraler Lage Der Ort Hemslingen, mit rund 1.600 Einwohnern, gehört zur Gemeinde im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Er liegt etwa 14 km südöstlich von Rotenburg (Wümme), 15 km von Scheeßel entfernt, 6 km östlich von Bothel und 10 km westlich von Schneverdingen, das als Tor zum Naturschutzpark Lüneburger Heide gilt. Die nahegelegene Stadt Rotenburg bietet eine hervorragende Bahnverbindung zu den Städten Bremen und Hamburg. Mit dem Metronom erreichen Sie Bremen in etwa 22 Minuten und Hamburg in ca. 50 Minuten, mit Zügen im 30-Minuten-Takt. Mit dem Auto sind die Bundesstraßen und Autobahnen gut erreichbar. Hemslingen liegt günstig zwischen der A1 und der A7. Über die B75 und die A1 erreichen Sie Bremen in ca. 50 Minuten, Hamburg in ca. 60 Minuten und Hannover über die B71 und die A7 in etwa 95 Minuten. Verschiedene Buslinien sorgen für zusätzliche Mobilität im ländlichen Raum. Bildung und Betreuung Für Familien bietet Hemslingen eine gute Infrastruktur. Ein Kindergarten (ca. 1,7 km) sowie eine Grundschule (ebenfalls ca. 1,7 km) sind direkt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in einem Umkreis von 9 bis 15 km, darunter die Privatschule „Eichenschule“ in Scheeßel (ca. 12 km), die Oberschule in Bothel (ca. 7,5 km) und das Gymnasium in Rotenburg (ca. 14 km). Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung Im Ort gibt es einen kleinen Edeka-Markt für den täglichen Bedarf. Ein Discounter in Brockel sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte finden sich in Schneverdingen oder Rotenburg. Das nächstgelegene Krankenhaus, das AGAPLESION Diakonieklinikum, befindet sich in Rotenburg (ca. 14 km). Weitere Informationen zur Infrastruktur finden Sie auf den Websites des Landkreises Rotenburg unter www.lk-row.de sowie der Ortschaft Hemslingen über die Samtgemeinde Bothel unter www.bothel.de.

Objektnummer: 24205049 - 27386 Hemslingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24205049 - 27386 Hemslingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6 Heidekreis
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com