

Hemslingen

# Traumhaftes Grundstück Ideal für Wohnbebauung

Objektnummer: 24205050



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 160.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 5.374 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

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

Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24205050 | Kaufpreis | 160.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |



Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

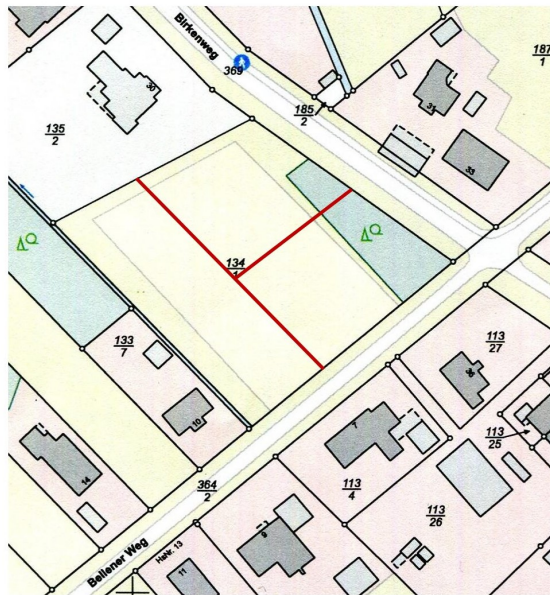
## Die Immobilie



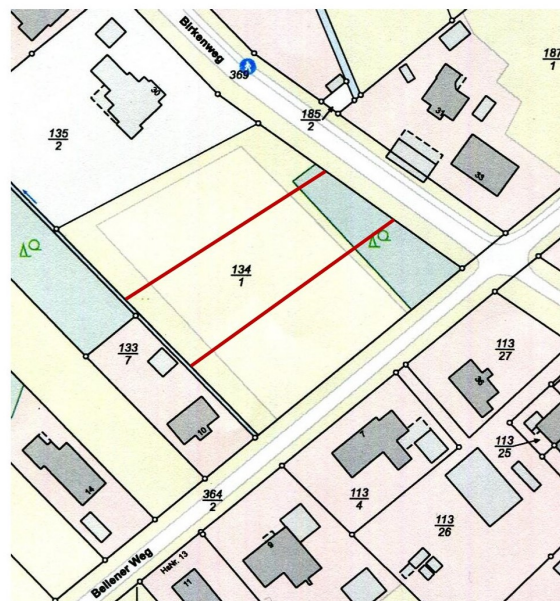
Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

## Die Immobilie

Teilungsvorschlag 2



Teilungsvorschlag 1





Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

## Die Immobilie

Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.



VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

## Ein erster Eindruck

Ihr Traumgrundstück in idyllischer Lage - Bauen Sie Ihr Zuhause im Grünen! Aufgrund der ruhigen Lage, gesäumt von majestätischen alten Eichen und nahegelegenen Feldern, bietet dieses Grundstück die perfekte Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Genießen Sie die Natur direkt vor Ihrer Haustür und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in einer Umgebung, die Erholung und Lebensqualität vereint. Das angebotene Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und somit grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen. Es befindet sich im Innenbereich und könnte nach den derzeitigen Vorgaben bebaut werden. Es wird empfohlen, vor dem Kauf oder der Planung eine Bauvoranfrage direkt beim Landkreis einzureichen, um verbindliche Auskünfte zu den Baurechten und Möglichkeiten zu erhalten. Ein ideales Grundstück für alle, die nach flexiblen Bebauungsmöglichkeiten suchen! Es handelt sich um das Grundstück in der Gemeinde Hemslingen, Landkreis Rotenburg (Wümme), Flur: 4, Flurstück: 134/1 in der Größe von 5.374 m<sup>2</sup>



Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

## Ausstattung und Details

Auf dem Grundstück ist ein Schmutzwasserkanal (SWK) verlegt, an den das Grundstück bereits angeschlossen ist.

Ein Regenwasserkanal (RWK) zur Entwässerung der öffentlichen Straße ist ebenfalls vorhanden, ein Anschluss an den öffentlichen RWK kommt jedoch nicht in Betracht. Die Entwässerung des Grundstücks muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Der Beitrag für den SWK-Anschluss wurde bereits 1994 entrichtet. Den Antrag für den SWK-Anschluss können Sie im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens bei der Samtgemeinde Bothel stellen.

Für das Grundstück liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, und die Gemeinde Hemslingen plant auch nicht, einen solchen aufzustellen. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen. Es befindet sich im Innenbereich und könnte nach den aktuellen Vorgaben bebaut werden.

Es wird empfohlen, vor dem Kauf oder der Planung eine Bauvoranfrage direkt beim Landkreis einzureichen, um verbindliche Auskünfte zu den Baurechten und Möglichkeiten zu erhalten.

Objektnummer: 24205050 - 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 Diakoniekrankenhaus, befindet sich in Rotenburg (ca. 14 km). Weitere Informationen zur Infrastruktur finden Sie auf den Websites des Landkreises Rotenburg unter [www.lk-row.de](http://www.lk-row.de) sowie der Ortschaft Hemslingen über die Samtgemeinde Bothel unter [www.bothel.de](http://www.bothel.de).

Objektnummer: 24205050 - 27386 Hemslingen

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24205050 - 27386 Hemslingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)