

Bodenfelde

# Location ! Außergewöhnliches Fachwerkensemble in direkter Lage des beliebten Weserradweges

????????? ??????????: 24448010



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

???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 786 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ??? ??????

|                                |                              |                                |                                                                                       |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????            | 24448010                     | ????? ???????                  | 339.000 EUR                                                                           |
| ????????????                   | ca. 225 m²                   | ?????                          |                                                                                       |
| ????? ???????                  | ?????????????? ?????         | ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????????? ???             | ????????? ?? ??<br>????????? |                                |                                                                                       |
| ?????????                      | 9                            |                                |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>????????? | 5                            | ????? ??????????????           | 2023                                                                                  |
| ?????????                      | 4                            | ????????????????????<br>?????? | ca. 95 m²                                                                             |
| ????? ?????????????            | 1780                         | ????????                       | ?????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????                       |

???????? ?????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

????????????? ???????????

|                                                    |                                   |                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                             | ??????? ???????<br>??????????              | 135.47 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.03.2024                        | ??????????<br>??????????????<br>?????????? | E              |
| ????? ???????????                                  | ?????                             |                                            |                |

???????? ?????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ???????



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



???????? ?????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ???????



???????? ?????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ?????????



??????? ???????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



???????? ?????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ???????



??????? ???????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



???????? ??: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ???????



???????? ??: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ???????



??????? ???????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

?? ????????



??????? ???????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

## ??? ?????? ??????????

Selten zu finden, direkt am schönsten Radweg Deutschlands, der Weser Radweg, in der schönen Solling Vogler Region, befindet sich dieses außergewöhnliche Fachwerkensemble aus dem Jahr 1780. Das Haus wurde zum Großteil kernsaniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten und gut konzipiertem Zustand. Die Immobilie besticht durch ihren individuellen Charakter. Hier wurde Historie mit Neuzeit gelungen kombiniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² auf einem Grundstück von ca. 786 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Die Immobilie kann so als derzeit geführtes Bed & Breakfast übernommen werden. Die Fachwerkhäuser sind in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. In der linken Haushälfte befindet sich die Hauptwohnung, die derzeit von den Eigentümern bewohnt wird. Im anschließenden rechten Trakt befindet sich eine Ferienwohnung und ein separates Doppelzimmer mit eigenem Bad im Erdgeschoss. Das erste Obergeschoss bietet Ihnen drei weitere Schlafzimmer mit eigenen Bädern. Eine Verbindung zwischen den beiden Häusern ermöglicht eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Das Dachgeschoss ist derzeit im Rohbauzustand vorbereitet und verfügt bereits über neue Fenster, Leitungen und Dämmung. Mit einer Grundfläche von ca. 80 m² stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung und bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Das Haus beeindruckt durch sein offenes und modernes Raumkonzept mit freigelegten Fachwerkbalken, die liebevoll restauriert wurden. Die umfangreiche Sanierung umfasste unter anderem den Einbau eines neuen Doppelkaminzuges mit zwei Holzöfen in Schamottestein. Diese können als Backöfen und Herd genutzt werden. Zusätzlich wurden die Elektroinstallationen erneuert, neue Holzböden und Fliesen verlegt sowie zwei Küchen komplett erneuert. Die Hauptküche im Haupthaus ist im American Style gehalten und verfügt über einen Holzbackofen und eine Feuerstelle. Die zweite Küche im Bereich der Ferienwohnung überzeugt ebenfalls durch ein offenes Raumkonzept. Beide Küchen sind im Kaufpreis enthalten. Die Immobilien werden über eine Ölzentralheizung (1997) beheizt. Im Jahr 2021 wurde die Anlage überholt. Zudem stehen Außenparkplätze zur Verfügung, sodass auch die Unterbringung von Fahrzeugen kein Problem darstellt. Die Immobilie verfügt zudem über einen Hinterhof und einen Garten, die zum Entspannen im Freien einladen. Derzeit werden Mieteinnahmen von 85,00 - 105,00 € pro Tag für die Ferienwohnung und 65,00 - 85,00 € pro Tag für ein "Bed and Breakfast" - Zimmer erzielt, welches die Immobilie ebenfalls als lukrative Investitionsoption darstellt. Insgesamt bietet dieses ehemalige Bauernhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl als Familienwohnsitz sowie auch als Kapitalanlage attraktiv. Die direkte Lage am wunderschönen und beliebten Weserradweg und die Nähe zu verschiedenen Freizeit- und Kulturangeboten machen es zu einem idealen Ort für

Naturliebhaber und Fahrradfahrer. Die Lage direkt an der Weser und inmitten einer naturliebenden Umgebung macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Menschen, die die Ruhe und die Schönheit der Natur schätzen. Das gegenüberliegende, teilerschlossene Baugrundstück (ca. 480 m<sup>2</sup>) mit "Tiny House" und Fachwerkscheune kann optional zu einem Kaufpreis von 29.000,00 € erworben werden. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition für Interessenten, die auf der Suche nach einem einzigartigen Wohn- und Lebensraum sind. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich gern selbst von der Besonderheit, die Ihnen diese Immobilie bietet und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf "Von Poll Finance".

??????? ?????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

??? ??? ??? ??????????

Wahmbeck ist eine Ortschaft des Fleckens Bodenfelde im Landkreis Northeim in Niedersachsen. Die Ortschaft Wahmbeck liegt in Südniedersachsen an den Südausläufern des Sollings im Oberen Wesertal. Der Kernort Bodenfelde befindet sich rund 2,5 km östlich, Bad Karlshafen etwa 5 km westlich, die Kreisstadt Northeim zirka 32 km ost-nordöstlich. Von Bodenfelde führt nördlich um den Kahlberg herum die Kreisstraße 447 und eine entlang der Weser führende Nebenstraße nach Wahmbeck, die beide an der Weser enden. Hier befindet sich eine im Sommerhalbjahr verkehrende Gierseilfähre, die den Fluss in Richtung Süden zur Bundesstraße 80 bei Gewissenruh überquert. Die nächsten Regionalbahnhöfe befinden sich in Bodenfelde und Bad Karlshafen.

??????? ?????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2024. Endenergiebedarf beträgt 135.47 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1780. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 24448010 - 37194 Bodenfelde

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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