

Sulingen

# Direkt am Stadtsee: Charmantes Bauernhaus mit Wintergarten und Scheune auf weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 23295033



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 9.130 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

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

Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23295033
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1911

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	307.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.03.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



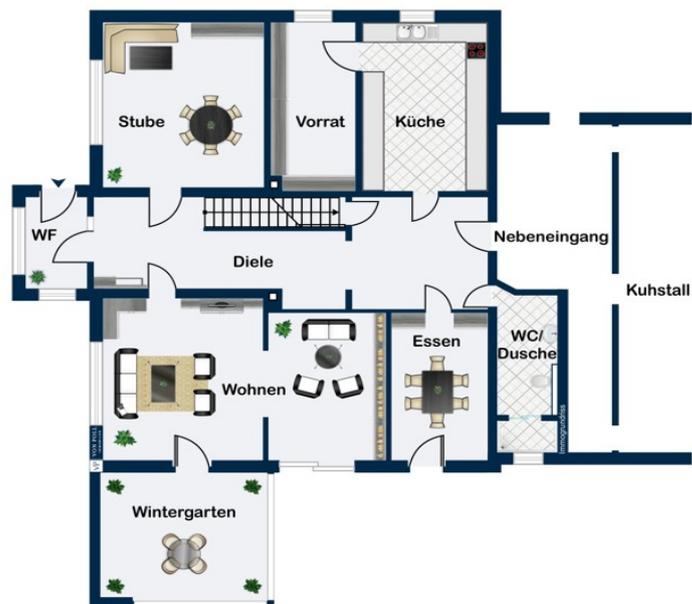
Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## 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: 23295033 - 27232 Sulingen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Bauernhaus, das 1911 erbaut und nach einem Brand 1939 auf den Grundmauern wieder aufgebaut wurde, präsentiert sich als wahres Juwel auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 9.130 m<sup>2</sup>. Der rustikale Charme des Hauses schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die unmittelbare Nähe zum Stadtsee noch an Attraktivität gewinnt. Der Haupteingang mit Windfang führt in eine Diele, die als praktische Empfangshalle dient und durch die hohen Decken eine großzügige Note erhält. Das 2007 renovierte Gästebad besticht durch eine moderne, bodengleiche Dusche und ein Fenster für ausreichend Tageslicht. Die Aluminiumfenster mit Isolierverglasung wurden 1975 eingebaut und 1982 teilweise erneuert. Die 2010 modernisierte Küche verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte und eine Speisekammer für zusätzlichen Stauraum. Im Wohnzimmer unterstreicht ein alter Kachelofen die Wohnatmosphäre, während bodentiefe Fenster einen herrlichen Ausblick in die Umgebung bieten. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Wintergarten, der mit Heizung und elektrischer Markise ausgestattet ist und somit zu jeder Jahreszeit einladend ist. Die angrenzende Terrasse, ebenfalls mit elektrischer Markise, bietet einen geschützten Raum im Freien. Im Dachgeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, ein geräumiger Flur und ein Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist im Stil der 70er Jahre gehalten und mit Doppelwaschbecken, Dusche und Bidet ausgestattet. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2016. Eine ausreichende Ölvorratshaltung ist durch fünf Kunststoffanks mit einem Fassungsvermögen von je 2000 Litern gewährleistet. Die Fenster sind mit teilweise elektrischen Rollläden ausgestattet. Das Haus verfügt über eine dreiadrige Elektroinstallation mit Drehstromsicherungen und FI-Schutzschaltern. Außerdem gibt es einen Tankraum und einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Waschbecken. Das Bauernhaus ist teilunterkellert. Hier befindet sich weiterer Stauraum und auch die Heizungsanlage ist im Keller untergebracht. Das ehemalige Stallgebäude wurde gefliest und kann vielseitig genutzt werden, z.B. als Lagerraum, Party- oder Hobbyraum. Für Fahrzeuge stehen insgesamt vier Garagen, davon zwei mit elektrischem Tor, zur Verfügung. Im Garten befindet sich ein Luftschutzbunker aus dem Zweiten Weltkrieg (Maße ca. 5 x 1,4 m) mit oberirdischem Eingang. Die großzügige Grünfläche ermöglicht kreative Entfaltung und schafft eine idyllische Umgebung. Mehrere Obstbäume zieren das Grundstück, nicht nur als ästhetische Bereicherung, sondern auch als Quelle für frisches Obst direkt vor der Haustür. Diese grünen Elemente schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Wohnstätte und Umgebung. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Lloyd Schuhoutlet und dem Modehaus Ranck, wobei die Natur und der Stadtsee sich direkt hinter dem Haus befinden und somit fußläufig erreichbar

sind. Diese einzigartige Kombination aus zentraler Lage und naturnaher Umgebung macht dieses Bauernhaus zu einem begehrten Wohnobjekt.

Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Ausstattung und Details

- Bauernhaus
- 9.130 m<sup>2</sup> Grundstück
- Holzbalkendecke
- Gästebad mit bodengleicher Dusche
- Aluminiumfenster Doppelglas
- Kachelofen (außer Betrieb)
- Wintergarten mit Heizung und elektrischer Markise
- Terrasse überdacht und mit elektrischer Markise
- Einbauküche
- Vorratsraum
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Heizungsraum mit Ölheizung aus 2016
- Kunststoff Tanks 5x2000 Liter
- Ehemaliger Kuhstall gefliest als Hobbyraum
- Dreiadrige Elektrik
- Luftschutzbunker aus dem zweiten Weltkrieg
- Vier Garagen zwei davon mit elektrischem Tor
- Scheune mit Starkstromanschluss
- Ein weiterer Starkstromanschluss im Haus und einer hinter dem Haus

Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Alles zum Standort

Sulingen befindet sich etwa 50 Kilometer südwestlich von Bremen und ungefähr 80 Kilometer nordwestlich von Hannover. Sulingen gehört zum Landkreis Diepholz. Geografisch liegt Sulingen in einer abwechslungsreichen Landschaft. Die Umgebung wird geprägt von sanften Hügeln, fruchtbaren Feldern, Wäldern und kleinen Flüssen. Die Infrastruktur in Sulingen ist gut ausgebaut. Die Bundesstraßen B61 & B214 verlaufen an der Stadtgrenze und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und größeren Städte. Die Autobahn A1 ist in etwa 45 Kilometer Entfernung erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Bremen und Osnabrück. Die Geschichte von Sulingen reicht bis ins Mittelalter zurück, und das Stadtbild wird von historischen Gebäuden und gepflegten Fachwerkhäusern geprägt. Die Innenstadt bietet gemütliche Einkaufsstraßen, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Die Natur spielt eine wichtige Rolle in der Region, und Sulingen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Wander- und Radwege durchziehen die Landschaft und laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Unternehmungen ein. In der Umgebung gibt es auch einige Seen, die sich für Wassersportaktivitäten eignen. Sulingen ist eine lebendige Stadt, die durch ihre idyllische Lage und die freundlichen Einwohner besticht. Die Region ist bekannt für ihre Gastfreundschaft und ihre Traditionen. Besucher können hier das typische norddeutsche Flair genießen und sich von der Ruhe und Gelassenheit der ländlichen Umgebung inspirieren lassen.

Objektnummer: 23295033 - 27232 Sulingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 307.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 23295033 - 27232 Sulingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe  
E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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