

Hemslingen

# Le charme des maisons à colombages allié à la qualité de vie rurale

**CODE DU BIEN: 25205025**



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

**PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.560 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

## En un coup d'œil

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>25205025</b>              |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 208 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Type de toiture</b>       | <b>Toit en croupe</b>        |
| <b>Pièces</b>                | <b>12</b>                    |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>6</b>                     |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>3</b>                     |
| <b>Année de construction</b> | <b>1990</b>                  |

|                                     |                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>798.000 EUR</b>                                                                        |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                                |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>          |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                           |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                             |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 311 m<sup>2</sup></b>                                                              |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b> |

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 07.07.2035           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 115.60 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | D                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1990                                     |

CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

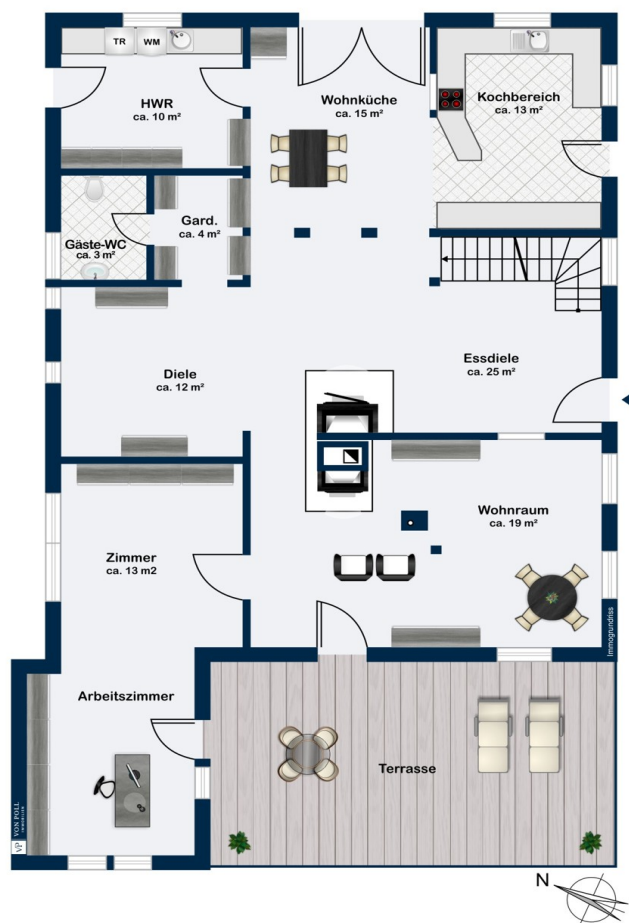


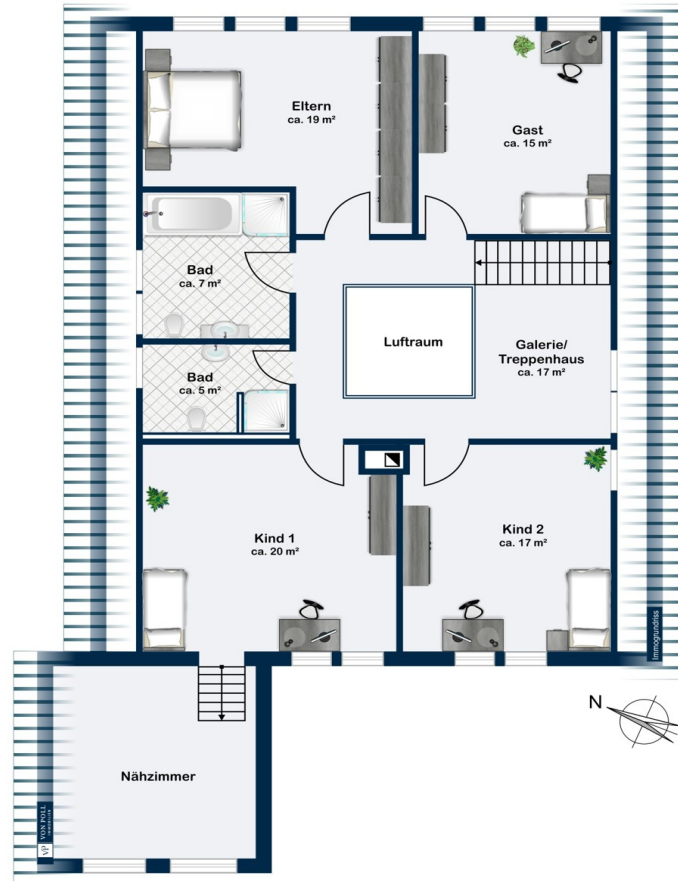
Finanzierung  
berechnen

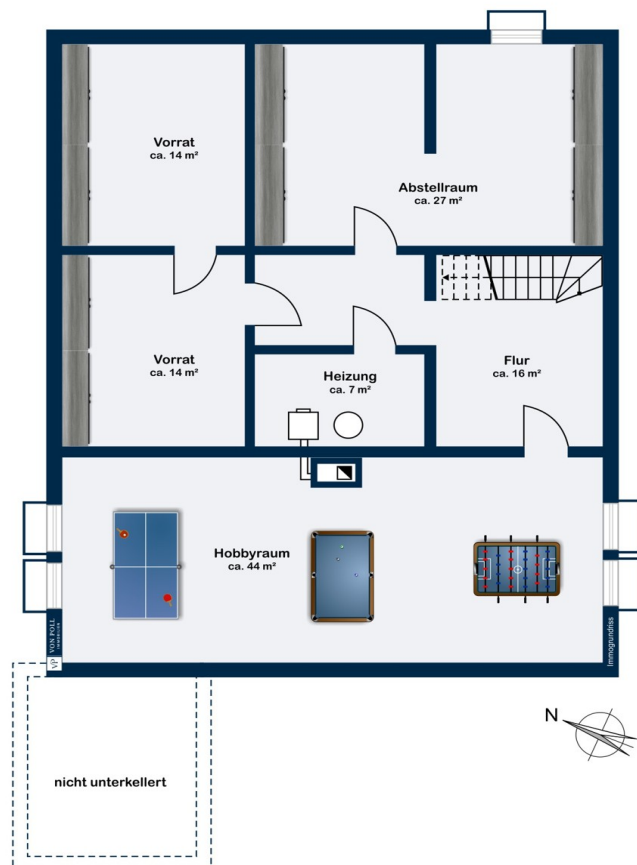


CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

## Une première impression

**Fachwerkensemble mit Geschichte, Charme und vielseitigem Nutzungspotenzial**

In ländlich-idyllischer Umgebung erwartet Sie ein historisch gewachsenes Anwesen, das Wohnen, Arbeiten und Leben auf ganz besondere Weise miteinander verbindet. Das stimmige Ensemble besteht aus einem großzügigen Haupthaus mit Vollkeller, einem Fachwerkanbau, einem imposanten Nebengebäude mit Garage sowie einem separaten Saunahaus – alles auf einem ca. 2.560?m<sup>2</sup> großen, parkähnlich angelegten Grundstück mit zwei Zufahrten.

**Gelebte Geschichte in stilvollem Fachwerk**

Das Herzstück bildet ein historisches Fachwerkhaus.

Ursprünglich handelte es sich um eine Durchfahrtsscheune aus dem Jahr 1770, die im Ort Bellen stand. Um 1990/91 wurde dieses kulturhistorisch bedeutende Gebäude im dortigen Heimatmuseum sorgfältig demontiert und am heutigen Standort in liebevoller Detailarbeit originalgetreu wiederaufgebaut. Dabei kamen weitgehend die ursprünglichen Baumaterialien zum Einsatz – darunter alte Tondachziegel und Handstrichziegel für die Gefache. Fehlende oder beschädigte Elemente wurden durch gleichwertige historische Materialien ersetzt, um den authentischen Charakter des Hauses zu bewahren. Ergänzt wurde das Haus durch ein weiteres Fachwerkteil aus Kirchwalsede, das sich harmonisch in das historische Gesamtbild einfügt.

Ein großzügiges Nebengebäude, einst ein Schafstall aus einem kleinen Dorf zwischen Soltau und Celle, wurde um 1999 ebenfalls umgesiedelt eingefügt.

Die Fachwerkkonstruktion wurde mit historischen roten Backsteinziegeln ausgemauert und liebevoll mit traditionellen Elementen wie maßgefertigten Sprossenfenstern, Klöntüren, einem Natursteinsockel sowie stilvollen Kachelöfen ausgestattet. Im Inneren verleihen Lehmputz, Kalkfarben, breite Dielenböden und sichtbare Holzständer dem Haus seinen authentischen Charme. Das Dach wurde passend zum Gesamtbild mit alten Tondachziegeln eingedeckt.

**Raumgefühl und Atmosphäre**

Sie betreten das Haus über den östlich gelegenen Eingang – einen von mehreren Zugängen dieses weitläufigen Anwesens – und gelangen direkt in die offene Wohnküche mit angrenzendem, besonders gemütlichem Essbereich. Ein gemauerter Kachelofen mit integrierter Küchenhexe schafft eine behagliche Atmosphäre. Der große Wohnbereich mit Specksteinofen lädt zum Verweilen ein.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zudem ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine geräumige Diele zur Verfügung. Die dicken, alten Holzständer beeindrucken ebenso wie die massive Holzdecke mit naturgewachsenen Dielen – ein authentischer Ort zum Innehalten und Entschleunigen.

Eine offene Galerie führt ins Dachgeschoss. Hier befinden sich vier großzügige Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Hobbyraum – Räume mit Atmosphäre und Geborgenheit. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das darüberliegende, ebenfalls ausgebautе Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Gästezimmern und einem weiteren Bad. Darüber befindet sich noch ein Dachboden – insgesamt bietet das Haus viel Platz für Familie, Gäste, kreative Entfaltung oder Homeoffice.

#### **Arbeiten und Leben in stimmiger Einheit**

Das große Nebengebäude mit Garage eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Als Atelier, Praxis, Büro oder auch zur Umnutzung in Wohnraum – z.B. für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Ein charmantes Saunahaus bietet Rückzugsort und Wellnessgefühl.

#### **Draußen das pure Landleben**

Das Grundstück präsentiert sich als liebevoll gestalteter Garten mit gewachsenem Baumbestand, Friesenwall, Feldsteinpflaster, Klinkerwegen, idyllischen Sitzplätzen, einem Gewächshaus, einem Bauerngarten und einem kleinen Teich. Zwei Zufahrten ermöglichen flexibles Erschließen – etwa für zusätzliche Bebauung oder separate Nutzung.

#### **Auf einen Blick – Ihre Vorteile:**

##### **1. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**

**Wohnen & Arbeiten unter einem Dach**

**Potenzial für Einliegerwohnung oder Ferienvermietung**

**Attraktive Einnahmemöglichkeiten durch Teilvermietung**

##### **2. Großes Grundstück mit Erweiterungspotenzial**

**Zusätzliche Bebauung denkbar**

**Zwei Zufahrten ermöglichen flexible Erschließung**

**Langfristige Wertsteigerung möglich**

##### **3. Historischer Charme mit Substanz**

**Authentische Fachwerkarchitektur**

**Massive Bauweise, behutsam restauriert**

**Individueller Charakter innen wie außen**

##### **4. Zukunftssicher & nachhaltig**

**Anpassbar an verschiedene Lebensmodelle**

**Nachhaltige Bauweise mit langlebigen Materialien**

**Energieeffizienz durch gezielte Modernisierungen möglich**

Dieses Ensemble ist weit mehr als ein Wohnhaus – es ist ein Lebensraum mit Geschichte, Charme und Perspektive. Für Familien, Kreative, Selbstständige oder

**Mehrgenerationenhaushalte bietet sich hier eine außergewöhnliche Gelegenheit, Leben und Arbeiten harmonisch zu verbinden.**

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Flair dieses Ortes verzaubern.**

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

## Détails des commodités

Haupthaus (ursprünglicher Fachwerkbau , eine Durchfahrtscheune aus 1770 ,  
(Wiederaufbau ca. 1990/91)  
Eichenfachwerk mit Ausfachung aus altem teilweise originalen Ziegelmauerwerk  
Teilweise Lehmputz und Kalkanstrich im Innenbereich  
Innenwände teils in Kalksandstein  
Fußböden mit rustikalen Cottofliesen, Harlinger Fliesen in der Küche  
Sichtbare Holzbalkendecken mit massiven Eichenbohlen  
Klöntüren, Holzfenster und Innentüren aus Holz  
Kachelöfen für behagliche Wärme  
Galerie und dekorative Gauben  
Holztreppen  
Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss  
Keller mit Betonwänden und Betonsohle  
Satteldach mit original, historischen Tonhohlpfanneneindeckung  
Außenwanddämmung (Kerndämmung ca. 10?cm) mit Knauf Mineraldämmstoff, ergänzt ca.  
2009  
Gaszentralheizung, Fernwärmeanschluss durch örtlichen Landwirt geplant  
Nebengebäude (ehemaliger Schafstall, Wiederaufbau ca. 1999) ca. 165 m² Nutzfläche  
Eichenfachwerk, mit Ziegeln ausgemauert  
Holzbalkendecke mit Eichenbohlen, Betonsohle  
Holzfenster und Holztüren  
Hartdach mit Tonhohlpfanneneindeckung  
Inklusive hälftiger Garage und kleinem Anbau (ebenfalls Fachwerk, ca. 1999)  
Gartenhaus / Saunahaus (Aufbau ca. 2002) ca. 28m² Nutzfläche  
Fachwerkkonstruktion aus Eiche mit Ziegelausfachung  
Holzbalkendecke mit Eichenbohlen  
Betonsohle  
Holzfenster und Holztüren  
Hartdach mit Tonziegeleindeckung  
Zwei funktionsfähige Brunnen mit ca. 9?m und ca. 20?m Tiefe  
Historischer Friesenwall, Feldsteinpflaster, Klinkerwege  
Gewächshaus, Bauerngarten, idyllische Sitzplätze und Teichanlage

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Gemeinde Hemslingen im niedersächsischen Landkreis Rotenburg (Wümme). Mit rund 1.500 Einwohnern zählt Hemslingen zu den kleineren, familienfreundlichen Landgemeinden der Region. Umgeben von Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen bietet das Wohnumfeld eine idyllische Lebensqualität mit ländlichem Charme – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein entschleunigtes Leben im Grünen suchen.

Trotz der ländlichen Prägung ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Im nahegelegenen Ortskern sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Bothel (ca. 6?km) mit einer Oberschule und einer Förderschule. Weitere Bildungsangebote, darunter auch Gymnasien, sind in Rotenburg (Wümme) zu finden – die Kreisstadt liegt nur etwa 15 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Schulbus bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen ebenfalls in Bothel zur Verfügung. Hier finden sich ein Supermarkt, Bäcker, Banken und diverse Dienstleister. Für einen umfangreicheren Einkauf, medizinische Versorgung, Facharztpraxen, ein Krankenhaus sowie kulturelle und gastronomische Angebote bietet sich Rotenburg (Wümme) als nächstgelegene Mittelzentrum an.

Ein besonderes Highlight ist das beheizte Freibad „Bruchwiesenbad“, das in der Region große Beliebtheit genießt und vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt bietet. Ergänzt wird das lebendige Gemeindeleben durch ein aktives Vereinswesen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Die Bundesstraße B71 liegt in unmittelbarer Nähe und verbindet die Region in Nord-Süd-Richtung. Die Autobahn A1 (Anschlussstelle Sittensen) ist in etwa 20 bis 25 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Hamburg (ca. 65?km) und Bremen (ca. 55?km). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Rotenburg (Wümme). Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Bremen, Hamburg und Hannover – ideal für Pendler oder Ausflügler.

Insgesamt bietet dieser Standort eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, funktionierender Infrastruktur und verlässlicher Anbindung an die umliegenden Städte – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität und Erreichbarkeit legen.

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODE DU BIEN: 25205025 - 27386 Hemslingen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sylvia Schmidt**

---

**Am Markt 6, 29640 Schneverdingen**

**Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0**

**E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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