

Bergen – Nordkreis

## Exklusives Mühlenanwesen mit eigenem Mühlensee – historische Rarität zum fairen Preis

*Número da propriedade: 25217048*



VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 400 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 56.000 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Numa vista geral

Número da propriedade	25217048	Preço de compra	850.000 EUR
Área	ca. 400 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	1986
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1850		

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eleticidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	10.07.2035	Procura final de energia	96.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



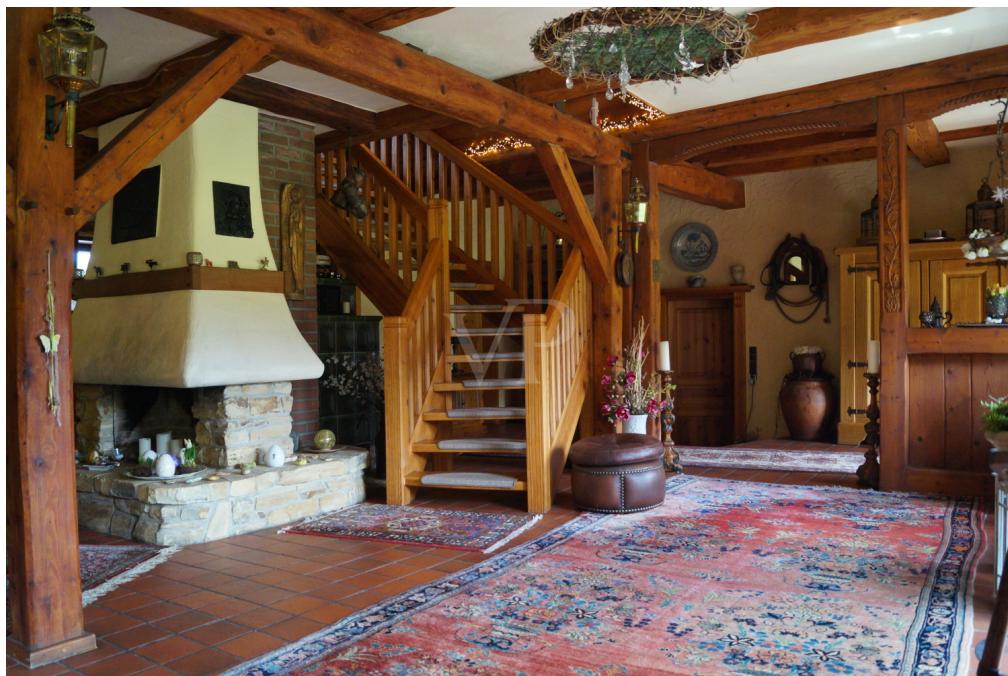
Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



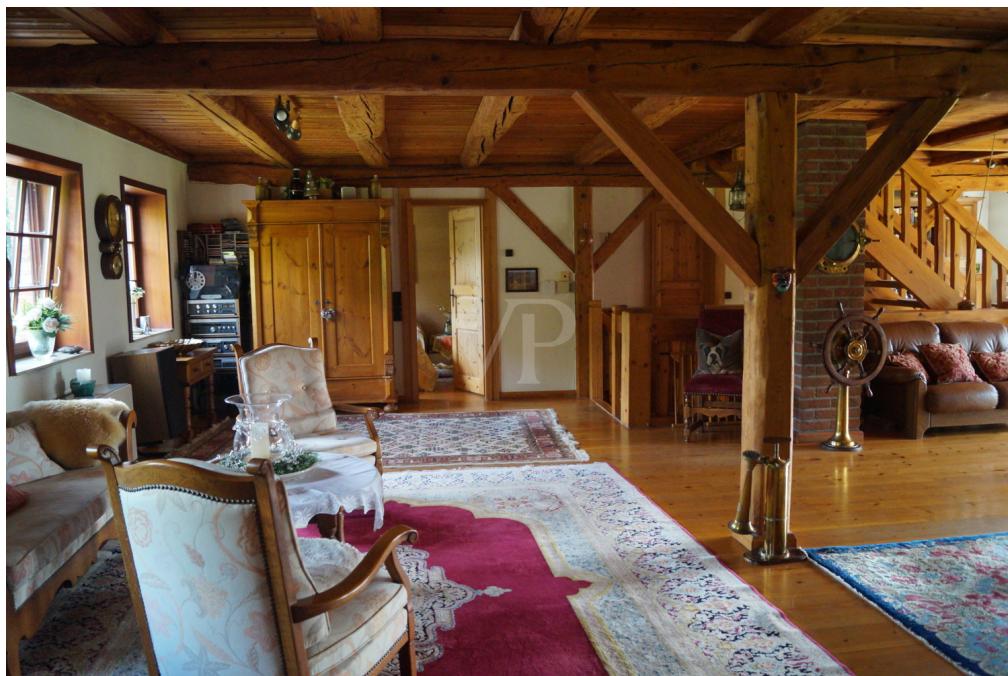
Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



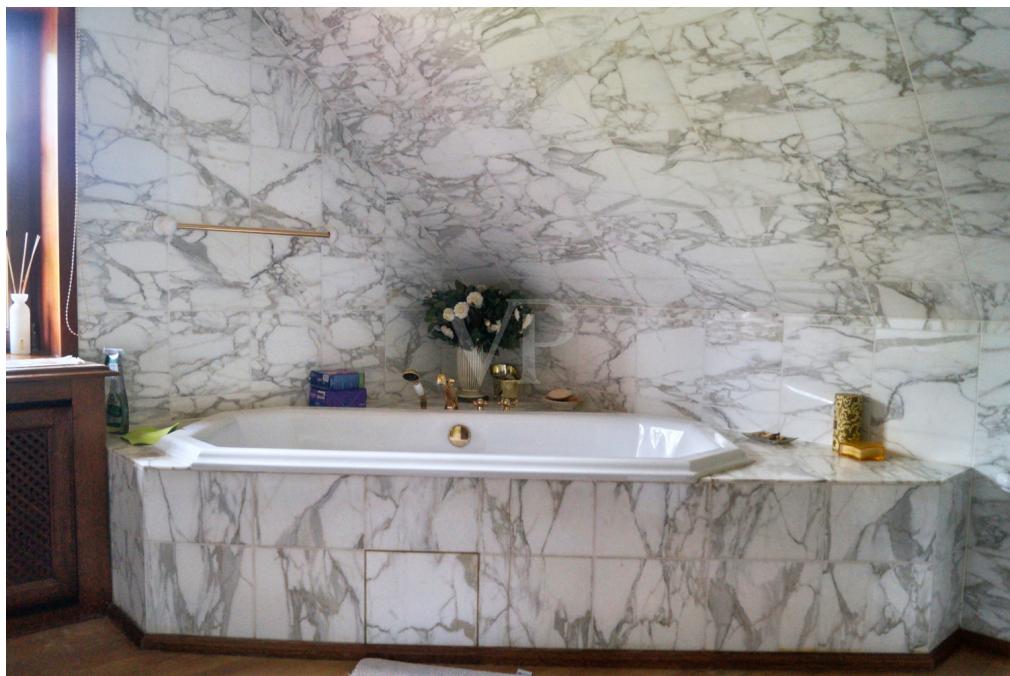
Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



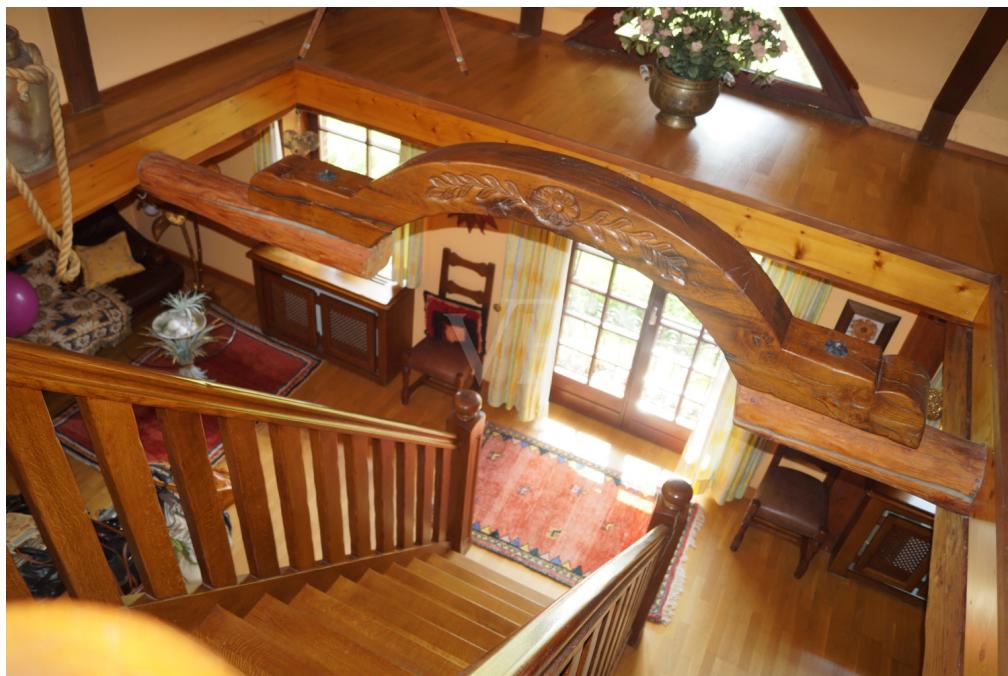
Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



The advertisement features a central smartphone displaying a QR code and a white speech bubble containing the German text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the left of the phone, there is a laptop and a smaller smartphone, both showing screenshots of the Von Poll Immobilien website interface. On the right side of the advertisement, there is a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a descriptive paragraph about the service.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

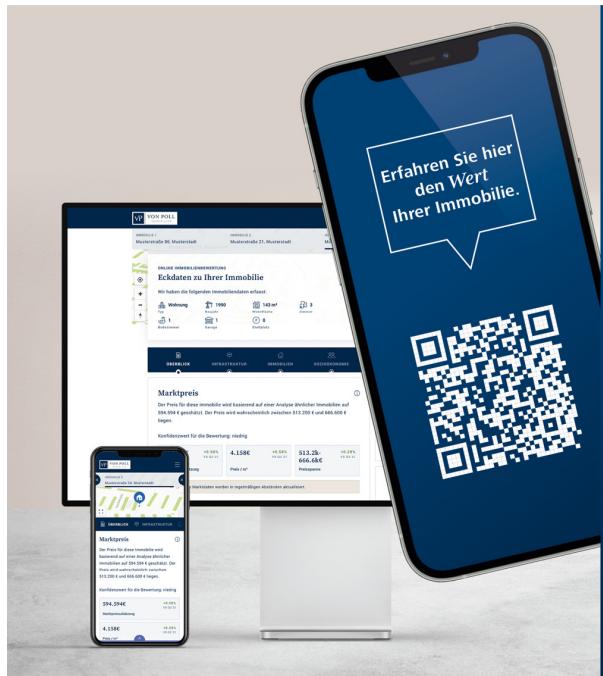
Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## O imóvel



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

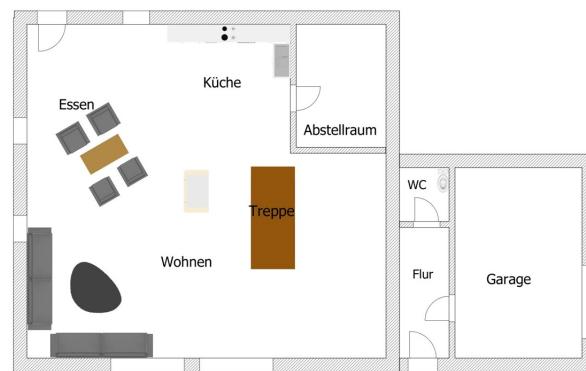
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

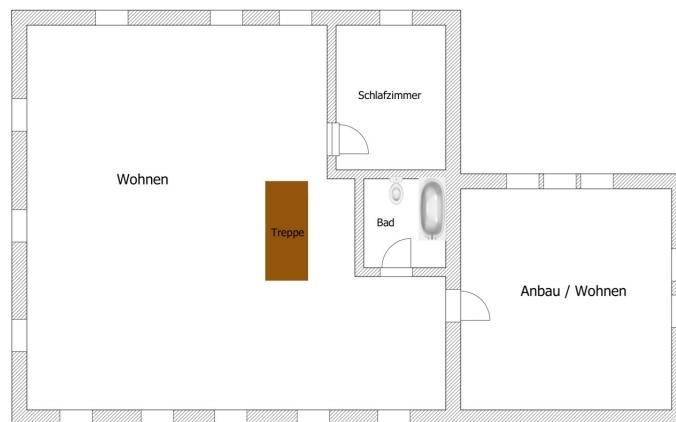
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

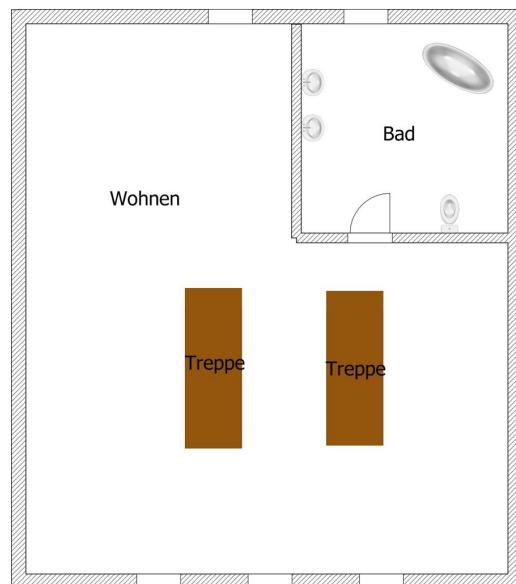
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss + Garage  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

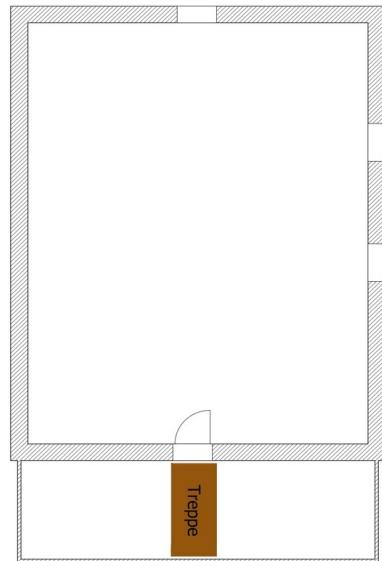


1. Obergeschoss  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



## 2. Obergeschoss

Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachboden / 3. OG  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Immobilie ist weit mehr als nur ein Einfamilienhaus – sie ist ein echtes Juwel für Liebhaber historischer Bausubstanz, naturnaher Lebensart und exklusiver Wohnqualität. Inmitten der idyllischen Ortschaft Bleckmar, einem Ortsteil der Stadt Bergen in der Lüneburger Heide, erwartet Sie ein historisches Anwesen mit bewegter Geschichte: Die ehemalige Wassermühle Bleckmar, ursprünglich im Jahr 1850 erbaut, wurde über Generationen hinweg als landwirtschaftlicher Betrieb und Mahlmühle genutzt und prägt bis heute das Ortsbild mit ihrem unverwechselbaren Charme.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund 56.000 m<sup>2</sup> – das sind über 5,6 Hektar – bietet dieses Anwesen unvergleichliche Weitläufigkeit, Ruhe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als privater Landsitz, Mehrgenerationenhaus oder stilvolles Refugium für kreative Köpfe: Diese Immobilie eröffnet Ihnen ein Lebensgefühl, das weit über den üblichen Standard hinausgeht – und das zu einem Preis, der in dieser Größenordnung und Lage seinesgleichen sucht.

Das Wohnhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> umfasst sechs Zimmer mit durchdachter Aufteilung. Die Räume sind geprägt von einer gelungenen Verbindung aus traditioneller Bauweise, regionaltypischer Handwerkskunst und zeitloser Eleganz. Massive Holzbalken, historische Details und ein stimmiges Ambiente machen aus jedem Raum etwas Besonderes. Die letzten umfassenden Modernisierungen erfolgten in den Jahren 1986-1990, wodurch sich das Objekt heute in einem gepflegten Zustand präsentiert – mit Raum für Ihre individuellen Wohnräume.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnliche Außengelände: Ein parkähnlich angelegter Garten, eingebettet in Natur und Ruhe, wird gekrönt von einem eigenen großen Teich, der fast die Ausmaße eines kleinen Sees erreicht, ein echtes Highlight, das Sie so nur äußerst selten finden werden.

Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort, während die gesamte Ausstattung des Hauses durch edle Materialien und hochwertige Ausführung besticht. Die besondere Geschichte der ehemaligen Mühle verleiht dem Objekt nicht nur einen unverwechselbaren Charakter, sondern auch ein kulturelles Erbe, das sich spüren lässt.

Die Wassermühle Bleckmar ist eines der ältesten Bauwerke des Ortes und wurde einst vom Wasser des nahen Mühlenbachs angetrieben. Sie war über viele Jahrzehnte ein zentraler Bestandteil des ländlichen Lebens in der Region und bietet heute die

einzigartige Gelegenheit, in einem Stück lebendiger Geschichte zu wohnen.

Fazit: Dieses Anwesen ist ein absolutes Highlight – historisch bedeutend, landschaftlich traumhaft gelegen und mit einem Potenzial, das seinesgleichen sucht. Solche Objekte erscheinen nur selten auf dem Markt. Wenn Sie das Besondere suchen, ist dies Ihre Chance.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese außergewöhnliche Immobilie mit allen Sinnen – Sie werden begeistert sein!

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Tudo sobre a localização

Bleckmar ist ein ruhiger Ortsteil der Stadt Bergen in der niedersächsischen Südheide, etwa 4 km nördlich des Stadtkerns von Bergen gelegen. Die Ortschaft gehört zum Landkreis Celle und befindet sich inmitten der reizvollen Landschaft des Naturparks Südheide. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Heideflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Trotz der ländlichen Lage bietet Bleckmar eine gute Anbindung: Über die nahegelegene Bundesstraße B3 sind die Städte Celle (ca. 25 km südlich) und Soltau (ca. 30 km nördlich) schnell erreichbar. Die Autobahn A7 ist ebenfalls in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und verbindet die Region mit Hannover und Hamburg.

In Bergen selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und diverse Freizeitangebote. Öffentliche Verkehrsanbindungen sind durch Buslinien gesichert, und auch der Bahnhof in Celle bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.

Bleckmar zeichnet sich durch eine dörfliche, familienfreundliche Atmosphäre aus und ist insbesondere bei Menschen beliebt, die die Nähe zur Natur mit der Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle  
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0  
E-Mail: celle@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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