Bohmte – Hunteburg

Traumhaftes Anwesen im Naturschutzgebiet mit Pferdehaltung

Objektnummer: 25183022

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 314,91 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 7.481 m²

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

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

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25183022
Wohnfläche	ca. 314,91 m²
Bezugsfrei ab	01.07.2025
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	3 x Carport

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Resthof
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Ein erster Eindruck

Dieses traumhafte Anwesen im Naturschutzgebiet befindet sich im Einzugsbereich des Dümmer Sees und verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 7.481 m². Der im Jahre 2001 komplett sanierte Resthof verbindet historische Elemente mit modernem Wohnkomfort und hochwertigen Materialien. ImmobilienVIDEO: Immobilienvideo: https://youtu.be/JWJY-pscCz8 Insgesamt stehen Ihnen hier derzeit ca. 314 m² Wohnfläche zur Verfügung. Jedoch bieten das Dachgeschoss und der Spitzboden weitere Ausbaureserven. Die zahlreichen Türen wurden liebevoll in Handarbeit aufgearbeitet. Alle Holzfenster wurden als Sonderanfertigung hergestellt. Ein französischer und italienischer Steinfußboden im Inneren verleiht dem Haus eine außergewöhnliche und stilvolle Optik. Ein besonderes Highlight ist der französische Kamin im Wohnzimmer, er stammt aus einem Schloss aus dem 16-17 Jahrhundert und verleiht dem Raum eine einzigartige Atmosphäre. Zusätzlich gibt es noch einen weiteren Kaminofen. Hauptsächlich wird das Erdgeschoss jedoch durch eine Fußbodenheizung beheizt. Die Bauweise des Hauses basiert auf einem ökologisch und schadstofffrei gebauten Holzständerwerk. Zum Obergeschoss führt eine moderne Stahltreppe und bietet Zugang zu den Schlafzimmern und dem Badezimmer. Im Keller steht ein weiterer Raum zur Verfügung und schafft zusätzlichen Stauraum. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die einen herrlichen Blick auf den großen Schwimmteich bietet. Hier können Sie die idyllische Umgebung und den Blick ins Grüne und Ihre Pferde genießen. Das Anwesen bietet neben dem Haupthaus eine Vielzahl an Nebengebäuden. Der Pferdestall, welcher ein ehemaliges Wohnhaus darstellt und Bestandsschutz genießt, bietet Platz für mehrere Pferde. Ein professionell aufgebauter und beleuchteter Reitplatz sowie ein Paddock stehen ebenfalls zur Verfügung. Das gesamte Grundstück ist komplett eingezäunt und schafft so ein sicheres Umfeld, auch für die Pferde- und Hundehaltung. Die Außenanlage befindet sich in einem sehr gepflegten und einwandfreien Zustand und stammt ebenfalls aus dem Jahre 2001. Auch ein Teich für ein erfrischendes Bad an heißen Tagen ist vorhanden. Für Entspannung sorgt eine Sauna im Haus. Die Immobilie ist nicht unter Denkmalschutz gestellt, wodurch sich auch die Möglichkeit bietet, bei Bedarf und entsprechender Genehmigung weitere Modernisierungen vorzunehmen und evtl. eine PV-Anlage auf dem nach Süden ausgerichteten Dach zu installieren. Fazit: Ein echtes Schmuckstück für Natur- und Pferdeliebhaber! Hier finden Sie Ruhe und Entspannung in idyllischer Umgebung. Der Resthof ist bestens geeignet für eine große Familie, die ländliches Flair und Platz im Überfluss zu schätzen weiß. Insgesamt bietet dieses Resthof-Anwesen ein einzigartiges Wohnerlebnis mit viel Raum für Entfaltung und Nutzungsmöglichkeiten. Die Übergabe ist für den Herbst 2025 geplant. Ein Energieausweis lag bei Erstellung des Exposés nicht

vor.

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Ausstattung und Details

- traumhaftes Anwesen im Naturschutzgebiet
- Einzugsbereich des Dümmer Sees
- komplette Kernsanierung in 2001
- historisch Elemente wie der Kamin und die Fußbodenplatten und Fliesen
- wunderschöne alte per Hand aufgearbeitete Holztüren
- hochwertige Holzfenster in Sonderanfertigung
- italienischer und französischer Steinfußboden
- alte Eichendielen im Flur
- moderne Stahltreppe führt ins Obergeschoss
- Kamin aus französischem Schloss
- ökologische und schadstofffreie Bauweise
- Holzständerwerk
- die Gefache sind mit Lehm ausgekleidet
- Dachbalken wurden erneuert und mit zusätzlichen Balken unterstützt
- das nach Süden ausgerichtete Dach wäre ideal für eine PV-Anlage
- Tiefbohrung für Erdwärme möglich
- Brunnenbau möglich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- kein Denkmalschutz
- Sauna
- der Kamin im Wohnzimmer aus dem 16-17 Jahrhundert stammt aus Frankreich
- zusätzlicher Kaminofen
- Gasherd in der Küche
- französisches Steinwaschbecken in der Küche
- Nebengebäude 2001
- Gas-Flüssig-Tank 2016
- Drei-Kammersysthem 2008
- der jetzige Pferdestall ist ein ehemaliges Wohnhaus und hat Bestandsschutz
- Im Teich ist baden möglich
- gesamte Aussenanlage 2001
- Reitplatz mit Paddock
- das Grundstück ist komplett eingezäunt
- Offenstallhaltung für 3 - 4 Pferde möglich
- Paddock mit beleuchtetem Reitplatz
- gepachtete Weidefläche

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Alles zum Standort

Zwischen Dümmer See und Wiehengebirge liegt die Stadt Bohmte. Hier lässt sich die Nähe zur Natur mit einer ausgezeichneten Infrastruktur verbinden. Im Stadtzentrum von Bohmte finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und kleine Geschäfte. Bohmte bietet drei Grundschulen, eine Hauptschule, eine Oberschule und eine Förderschule. Das Gymnasium befindet sich in der angrenzenden Stadt Bad Essen. Für die ganz Kleinen gibt es drei Kindergärten. Das Freizeitangebot erstreckt sich vom Frei- und Hallenbad bis hin zu verschiedenen Vereinen und Verbänden.

Objektnummer: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Sonstige Angaben

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html 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: 25183022 - 49163 Bohmte – Hunteburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com