

# Exposé

## Bauernhaus in Winsen

### Schönes, teilsaniertes Bauernhaus mit angrenzendem Stall



Objekt-Nr. OM-318175

**Bauernhaus**

Verkauf: **325.000 €**

29308 Winsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein gut erhaltenes Bauerhaus mit angrenzendem Stall in einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Winsen (Aller) im niedersächsischen Landkreis Celle. Die Ortschaft liegt malerisch am Fluss Aller und in der Nähe des Nebenflusses Örtze.

Es ist der ideale Ausgangspunkt für Familien, Handwerker oder Gemeinschaften, um die eigene Traumimmobilie zu verwirklichen.

Es kann als 2 Familien- oder Mehrgenerationenhaus gestaltet werden, es kann Arbeiten und Wohnen verbinden und eine große überdachte Stellfläche ist vielfach nutzbar.

Der angrenzende ehemalige Stall wurde im Jahr 1875 fertiggestellt. Das Haus stammt ursprünglich vmtl aus der gleichen Zeit.

Mitte des letzten Jahrhunderts hat der Dachstuhl gebrannt. Daraufhin wurde das Haus um ein Stockwerk erhöht.

Das Haus hat ein doppeltes Ziegelmauerwerk. Die Dach wurde zwischen 1960 und 1980 eingedeckt.

Das Haus hat etwa 200qm im Erdgeschoss und 1. Stock. Hinzu kommt ein ausbaufähiges Dachgeschoss.

Das erste Stockwerk wurde 2014 saniert. Die Innenwände wurden bis auf die Ziegelsteine freigelegt und mit einer Schicht Lehm, 60mm Holzfaserdämmplatten und einer weiteren Lehmschicht von innen gedämmt.

Der Fussboden wurde mit Kiefern-/Fichtenholz (27mm) ausgelegt.

Bei der Sanierung wurde auf die gesundheitliche Unbedenklichkeit der verwendeten Baustoffe und -materialien großen Wert gelegt.

In diesem Zuge wurden Teile der Elektrik, samt Hausanschluss erneuert und ein E-Ckeck durchgeführt.

Die Heizungsrohre und einige Heizkörper wurden im 1. Stock erneuert.

Die separate Toilette wurde neu gekachelt und ausgestattet. Das Duschbad ist in die Jahre gekommen.

Das Erdgeschoss wurde nicht saniert, sondern nur renoviert. Es hat sowohl Teppich, Holz, als auch Terrazzo als Bodenbelag und eine Raumhöhe von ca. 3,5m.

Die Weisshaupt Gasheizung stammt aus dem Jahr 1995 und hat idR einen Wirkungsgrad von ca 96%.

Weiterhin verfügt die Immobilie über zwei Holzöfen im Erdgeschoss und einen kleinen Werkstattofen im Obergeschoss.

Durch ein kluges Lüftungssystem (wie früher öfter zu finden war) kann auch das Obergeschoss durch die Öfen im Erdgeschoss beheizt werden.

Bis auf 2 Räume können daher alle Räume mit den 3 Holzöfen direkt beheizt werden.

Zudem gibt es 2 kleine Kellerräume (ca 20qm) mit einer Höhe von ca. 1,8m.

Alles in allem bietet die Immobilie eine gute Basis für diejenigen, die Wert auf natürliche und schadstofffreie Baustoffe legen und durch zusätzliche Eigeninitiative ihr Traumhaus gestalten wollen.

## Ausstattung

DSL ist mit 100Mbit verfügbar.

Das Haus verfügt über weitere Nebenräume mit Waschmöglichkeit, einer kleinen Werkstatt und einem Stallbereich.

Im unteren Teil des Stalls befinden sich die Nebenräume, sowie ein großer Bereich als Stellfläche. Es gibt ein großes und zwei kleine Tore.

Der Heuboden besticht durch seine atemberaubende Größe und den damit verbundenen Möglichkeiten.

Der ehemalige Stall ist im Wesentlichen geblieben, wie er übernommen wurde. Die Elektrik für die Beleuchtung wurde neu gelegt und der nutzbare Stellplatz erweitert.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einem traumhaft schönen, kleinen Dorf mit einer aktiven Gemeinschaft inmitten von Wald und Wiesen. Die Waldrandlage ist absolut naturnah und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten. Es gibt gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die zu Erkundungen durch die schöne Natur einladen. Die Region ist bekannt für ihre sanften Hügel und Wälder, ideal für Spaziergänge und Fahrradtouren. Das Dorf hat keinen Durchgangsverkehr und bietet erholsame Ruhe nahe der Natur.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Behörden sind im ca. 2km entfernten Winsen/ Aller vorhanden.

Die Kreisstadt Celle ist rund 9km entfernt. Den Bahnhof Celle mit Parkhaus ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Die Landeshauptstadt Hannover ist mit dem Auto über die B3 in ca. 45 Minuten zu erreichen oder über Fuhrberg und die A7.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Westseite



Ostseite

# Exposé - Galerie



Südseite



Südseite

# Exposé - Galerie



Westseite