

Exposé

Bauernhaus in Trebel

Provisionsfrei: Einzigartiger Vierständer-Hof mit Wohnhaus & Scheune



Objekt-Nr. **OM-452003**

Bauernhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Lilly Bodendiek

Rundling 1
29494 Trebel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1858	Energieträger	Holz
Grundstücksfläche	2.700,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	8,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	360,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	240,00 m ²	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Ort für Menschen, die mehr wollen als ein Haus: Dieses historische Anwesen im Wendland bietet Raum zum Wohnen, Arbeiten und Gestalten – mit drei Gebäuden, großem Grundstück und bereits genehmigtem Ausbaupotenzial. Eine Gelegenheit, außergewöhnlich zu wohnen und gleichzeitig zu investieren. Der Denkmalschutz ermöglicht es, Sanierungskosten über 10 bis 12 Jahre bis zu 100% abzuschreiben.

Dieses Anwesen in Dorflage in Vasentien Mitten im Wendland vereint Geschichte, Substanz und konkretes Entwicklungspotenzial auf 2.700 m² Grundstück.

Die Gebäude:

Wohnhaus – sofort nutzbar

Das Wohnhaus (Baujahr 1900, ca. 120 m², 3 Zimmer, offener Wohn- und Essbereich, saniert 2012) ist einzugsfertig und aktuell bewohnt. Sofort nutzbar während das restliche Ensemble nach eigenen Vorstellungen entwickelt wird.

Historischer Vierständer – Substanz und Steuervorteil - Sanierungsbedürftig

Der Niedersächsische Vierständer (Baujahr 1858, ca. 240 m² plus ca. 200 m² Dachreserve, 5 oder mehr Zimmer möglich) steht unter Denkmalschutz. 2024 wurde außen fachgerecht saniert: neue Schweller, Giebelseite vollständig erneuert, der historische Spruchbalken originalgetreu wiederhergestellt. Die Baugenehmigung liegt vollständig vor – inklusive Statik, Brandschutz und U-Wert-Berechnungen. Somit sparen Sie sich Wartezeiten und Kosten durch Fachgutachten. Die Denkmalschutz-Abschreibung bietet enormes Einsparpotenzial bei der Sanierung.

Geschätzter Sanierungsbedarf: 150.000€. Bei einem Sanierungsaufwand von 150.000 € und Anwendung der Denkmalschutzabschreibung (§ 7i EStG) können Eigennutzer bis zu 90.000 € steuerlich geltend machen – ein realer Kostenvorteil, der den effektiven Kaufpreis deutlich reduziert.

Scheune – 240 m² Nutzfläche

Die Scheune (Baujahr 1920, ca. 240 m²) wird als voll ausgestattete Werkstatt mitverkauft. Nutzbar als Atelier, Gästehaus, Büro oder Lager – mit großem gestalterischen Spielraum.

Grundstück und Infrastruktur

2.700 m² mit Obstbaumbestand (Apfel, Pflaume, Kirsche), Teich, Sauna, Pizzaofen und Holzbühne.

Glasfaser verlegt, WLAN-Access Points in allen Gebäuden installiert (2024).

Eigene Kläranlage, öffentliche Frischwasserleitung und eigener Brunnen. CO₂-neutrale Heizung über Kaminofen.

Auf einen Blick

449.000€ · 2.700 m² Grundstück · 3 Gebäude · ca. 600 m² Gesamtfläche · Denkmalschutz bis zu 100 % für sanierungsbedürftigen Vierständer · Baugenehmigung vorliegend · Wohnhaus sofort einzugsfertig · Glasfaser & WLAN in allen Gebäuden · Eigene Kläranlage & Brunnen · Werkstatt inklusive · Holzvorrat inklusive · Direktverkauf ohne Maklerprovision

Sie erreichen uns über die Telefonnummer 01623713069.

Weitere Bilder und Unterlagen lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

Ausstattung

Wohnhaus (Bj. 1900, saniert 2012): Einzugsfertig, aktuell bewohnt. Kaminofen, Durchlauferhitzer (Ökostrom).

Historischer Vierständer (Bj. 1858): Niedersächsischer Vierständer unter Denkmalschutz. Schweller und Giebelseite 2024 fachgerecht erneuert, historischer Spruchbalken restauriert. Rückbau innen begonnen. Baugenehmigung vorliegend (Statik, Brandschutz, U-Werte). Ca. 200 m² Ausbaureserve Dachboden.

Scheune (Bj. 1920): Voll ausgestattete Werkstatt wird mitverkauft. Werkzeug und Einrichtung inklusive.

Grundstück: Alter Obstbaumbestand (Apfel, Pflaume, Kirsche), Hochbeete, Teich, Sauna, Pizzeriaofen, Holzbühne, Spielhaus, Sandkasten, Schuppen. Holzvorrat inklusive. Eigene Zufahrt.

Versorgung: Glasfaser verlegt, WLAN-Access Points 2024 installiert (alle Gebäude). Eigene Kläranlage, öffentliche Frischwasserleitung, eigener Brunnen. Strom angeschlossen. CO₂-neutrale Heizung über Kaminofen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Kamin

Lage

Das Grundstück liegt Mitten im Dorf Vasenthien - ein Dorf mit rund 130 Einwohnern im Herzen des Landkreises Lüchow-Dannenberg – eingebettet zwischen Feldern, Wiesen und Bauernhöfen. Die Gegend ist geprägt von historischen Rundlingsdörfern, einer aktiven Kunstszene und viel unberührter Natur. Die alljährliche Kulturelle Landpartie verwandelt die Region jeden Frühling in ein lebendiges Netzwerk aus offenen Höfen, Ateliers und Konzerten – eines der größten Kulturfestivals Norddeutschlands mit tausenden Besuchern.

Die Infrastruktur für den Alltag ist gut erreichbar: Lüchow mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und weiterführenden Schulen liegt 10 km entfernt. Kita und Grundschule befinden sich im 5 km entfernten Trebel. Hamburg und Hannover sind jeweils in ca. 1,5 Stunden erreichbar, der nächste Bahnhof liegt im ca. 20 Minuten entfernten Salzwedel.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnhaus, Wohnzimmer



Wohnhaus, Essbereich

Exposé - Galerie



Blick vom Garten auf Vierständ



KI-generierter Gestaltungsvorschlag

Vision Halle-KI-generiert

Exposé - Galerie



Giebelseite Vierständler



Vierständler, 1. Etage

Exposé - Galerie



Blick von Giebelseite in Halle



Vierständiger Dachstuhl

Exposé - Galerie



KI-generierter Gestaltungsvorschlag
Vision Dachstuhl-KI-generiert



Blick in den Garten und Häuser

Exposé - Galerie



Blick auf Wohnhaus



Blick in den Garten - Bühne

Exposé - Galerie



Terrasse vor Wohnhaus



Pizzaofen



Sauna in Saunawagen

Exposé - Galerie



Küche Wohnhaus



Wohnhaus, Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnhaus, 1. Etage



Wohnhaus, 1. Etage

Exposé - Galerie



Wohnhaus, Bad



Erdgeschoss Scheune

Exposé - Galerie



Blick auf Scheune und Wohnhaus



Werkstatt Scheune

Exposé - Galerie



Blick in Scheune - 2. Boden