

Bergen – Nordkreis

Exklusives Mühlenanwesen mit eigenem Mühlensee – historische Rarität zum fairen Preis

CODE DU BIEN: 25217048



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 56.000 m²

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

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

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217048
Surface habitable	ca. 400 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1850

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1986
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	96.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

La propriété



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.

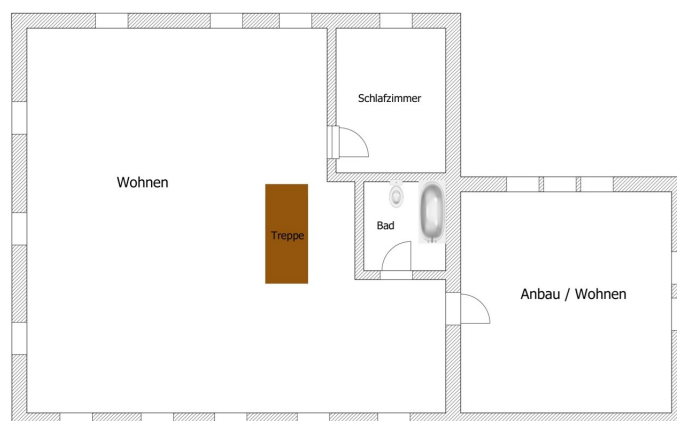
www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

Plans d'étage



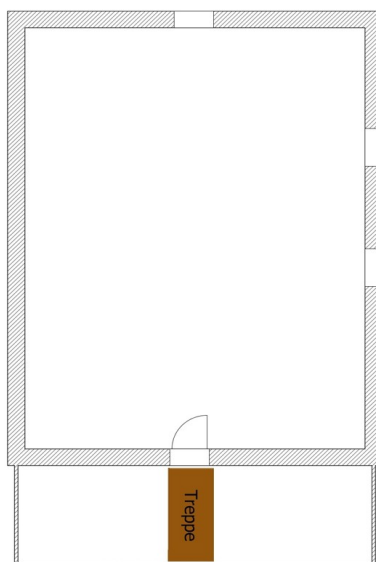
Erdgeschoss + Garage
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



1. Obergeschoss
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



2. Obergeschoss
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachboden / 3. OG
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

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: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

Une première impression

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 m² – 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 m² 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 Wohnträume.

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!

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.40 kwh/(m²*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 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: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

Contact

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

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

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

www.von-poll.com