



IHR IMMOBILIENMAKLER!

**„IN (fast) ALLEINLAGE!“**

**Sanierungsbedürftiger Resthof mit angrenzender Nutzfläche!**



IHR IMMOBILIENMAKLER!

Aus Diskretion zeigen wir kein Foto!

Sprechen Sie uns jederzeit gerne an!

Wohnfläche:	ca. 140m <sup>2</sup> zuzüglich Ausbaureserve!
Grundstück:	9.620m <sup>2</sup> Eigentumsgrundstück
Lage:	Im Außenbereich der Gemeinde Bohmte
Baujahr:	ca. 1900, Um-/Anbauten 1958 und 1966
Heizung:	Gas-Heizung
Energieausweis:	In Erstellung!
Sonstiges:	Sehr ruhige (fast) Alleinlage, Nebengebäude (Scheune), teilweise historisches Fachwerk, gepflasterter Hof, altersbedingt sanierungsbedürftig mit daraus resultierender Gestaltungsmöglichkeit
Kaufpreis:	<b><u>VHB 389.000,00€</u></b>
Käuferprovision:	3,57% des Kaufpreises, zahlbar innerhalb 14 Tage nach notarieller Beurkundung. Der Verkäufer zahlt eine Vermittlungsprovision in gleicher Höhe

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



## IHR IMMOBILIENMAKLER!

---

### **Beschreibung:**

Dieser Resthof auf großzügigem Grundstück im Außenbereich bietet die perfekte Voraussetzung zur Verwirklichung des großzügigen Wohnens auf dem Lande!

Das ursprünglich in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude wurde durch mehrere Um- / und Anbauten an die jeweils aktuellen Erfordernisse angepasst. In Teilbereichen der Fassade sowie in der Diele ist das Fachwerk noch vorhanden.

Über den großzügigen, gepflasterten Hof vorbei an der separat stehenden Scheune gelangen Sie auf die modernisierte aber in grundlegender Substanz noch vorhandene Diele mit seitlichen Nebenräumen. Daran anschließend befindet sich die Küche mit der ehemaligen Feuerstelle (Schornstein vorhanden). Hieran angrenzend und durch Anbau 1958 großzügig erweitert befinden sich die Wohnräume entlang des Südgiebels. Die Wohnräume sind zusätzlich durch einen separaten Hauseingang von der Ostseite des Gebäudes erreichbar.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafräume sowie erhebliche Ausbaureserve für minimum 2 weitere Schlafräume zuzüglich des großflächigen Stroh-/Heubodens.

Im Jahr 1985 wurde bereits eine Erweiterung geplant. Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor.

Das Objekt wurde bis zuletzt von der Eigentümerin bewohnt und ist nun freistehend, sodass die Übergabe jederzeit erfolgen kann.

**Das große Grundstück in reizvoller Lage im Außenbereich bietet vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten mit annähernd uneingeschränkten Möglichkeiten.**

Trotz der Lage im Außenbereich sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfes aufgrund der Nähe zur nächsten Ortschaft gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung nach Osnabrück, Bramsche und Damme ist gut.

Wir sind eigentümerseitig durch einen Exklusiv-Auftrag mit der Vermarktung beauftragt. Wenden Sie sich bei Fragen jederzeit gerne vertrauensvoll an uns.

Ihr Ansprechpartner ist:

**Dipl.-Ing. Jens-H. Wellner**

---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



## IHR IMMOBILIENMAKLER!

---

### Objektzustand/Modernisierungen:

Das ursprünglich in Fachwerkbauweise errichtete Gebäude wurde durch mehrere Um- und anbauten 1958/1966 in Massivbauweise (roter Ziegel) verändert. In Teilbereichen – wie z.B. auf der Diele - ist die historische Fachwerkssubstanz noch erhalten.

Es erfolgten folgende wesentliche Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen.

- Erweiterung/Anbau auf der Süd-Westseite im Jahr 1958
- Neuerrichtung von rund 1/3 des Gebäudes (im Wesentlichen Dielenbereich) nebst Erweiterung um rund 1m auf der Ostseite im Jahr 1966
- Errichtung eines 2. Badezimmers in den 1980er Jahren
- Einbau der Heizungsanlage in den 1980er Jahren

Außerdem erfolgten laufend Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen. Zuletzt wurde im Jahr 2021 die Schornsteinverkleidung nebst der Schornsteinanschlüsse erneuert.

Aufgrund des Alters des Gebäudes und der bis dato nicht erfolgten (energetischen) Sanierungsmaßnahmen befindet sich das Objekt in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Fotos dienen wegen möglicher Abweichungen nicht als Grundlage des Kaufgegenstandes. Eventuell abgebildetes Inventar/Ausstattung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---

Satellitenbild:

Aus Diskretion teilen wir Ihnen die genaue Lage erst nach Vorlage Ihrer  
vollständigen Kontaktdaten mit

Wir bitten um Verständnis!

---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläich 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---

Luftaufnahme Umgebung:

Aus Diskretion teilen wir Ihnen die genaue Lage erst nach Vorlage Ihrer  
vollständigen Kontaktdaten mit

Wir bitten um Verständnis!

---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---

Luftaufnahme Grundstück:

Aus Diskretion teilen wir Ihnen die genaue Lage erst nach Vorlage Ihrer  
vollständigen Kontaktdaten mit

Wir bitten um Verständnis!

---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

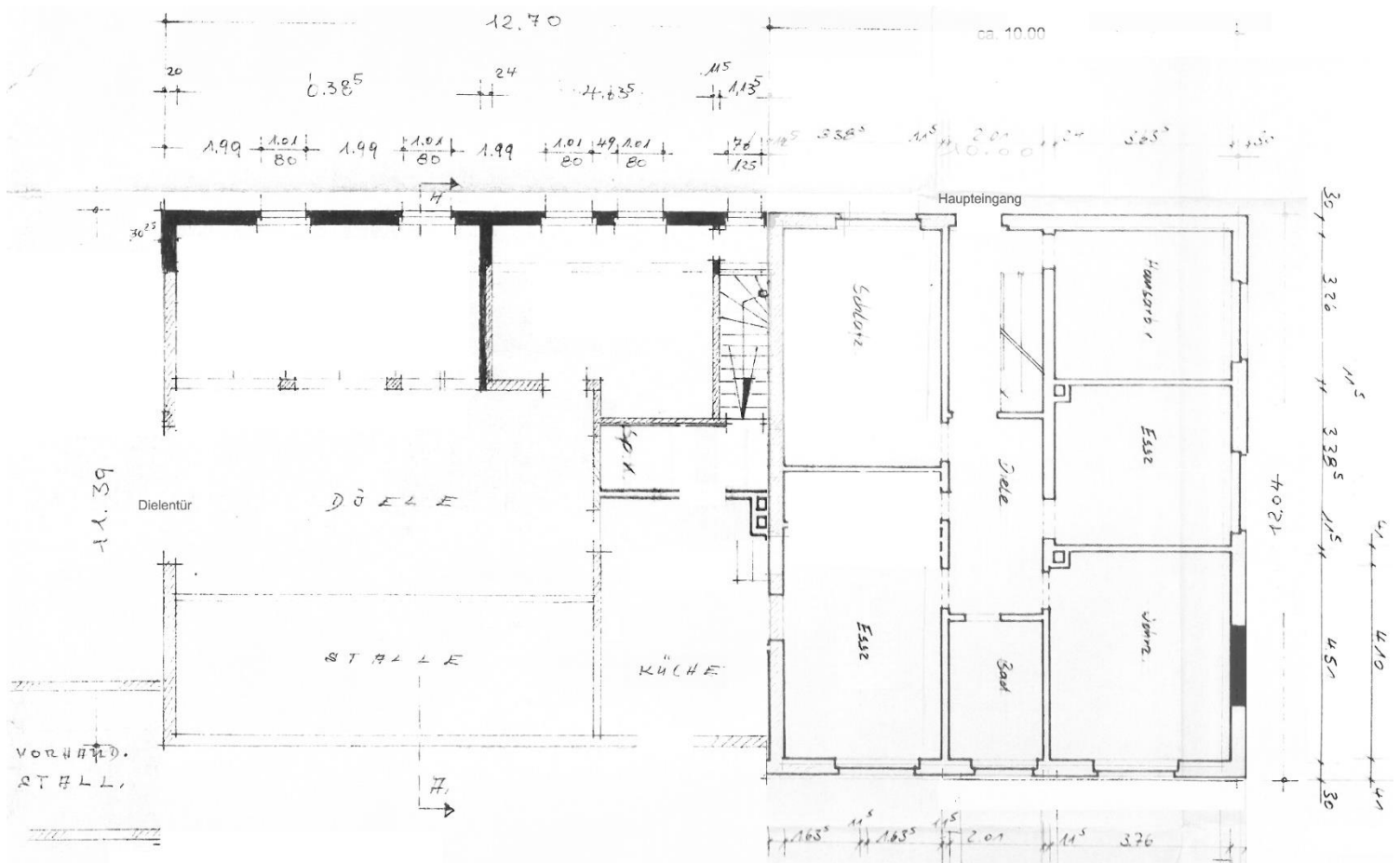
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

### Grundrisssskizze Erdgeschoss:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

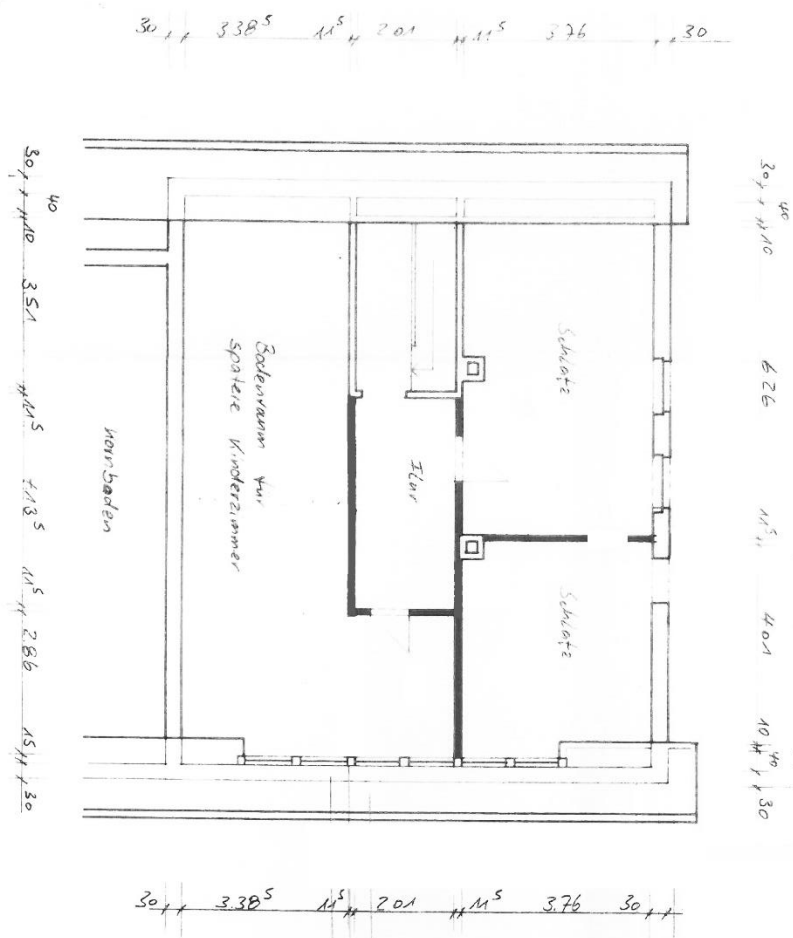
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

Grundrisskizze Dachgeschoss:



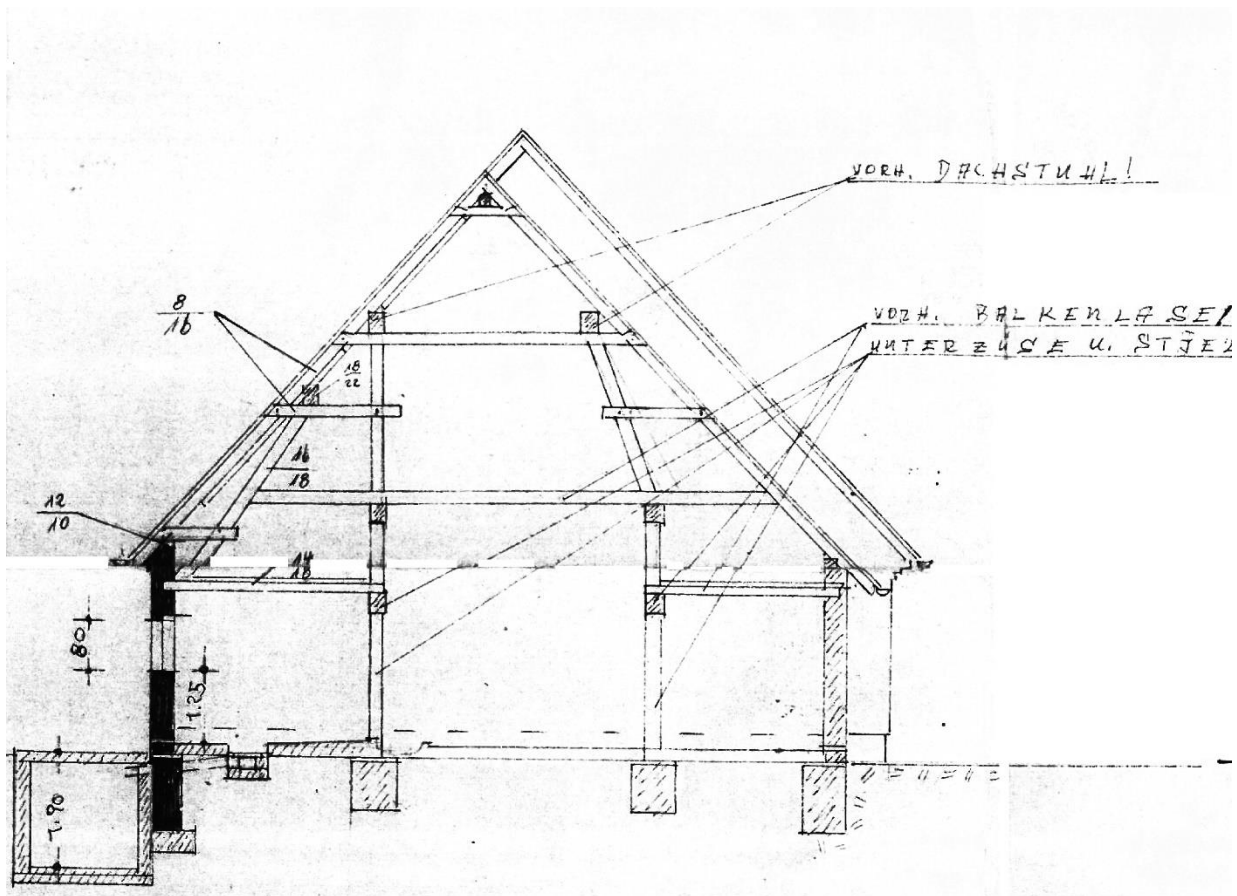
Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schleddehauser Str. 104, 49152 Bad Essen  
T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de  
Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



Schnitt:



Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---

Fotodokumentation:

Aus Diskretion zeigen wir Fotos erst nach Vorlage Ihrer vollständigen  
Kontaktdaten

Wir bitten um Verständnis!

---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

City-Büro Bad Essen: Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen | 2. Standort: Schledehauser Str. 104, 49152 Bad Essen

T.: 05472 / 969 42-0 | F.: 05472 / 18 19 | E.: wellnerimmobilie@aol.com | H.: www.wellnerimmobilie.de

Niederlassung Hannover: Hegebläsch 22, 30419 Hannover-Herrenhausen | T. 0511 / 459 39 85

