

Objekt 1961



Zusammenfassung

Großes Wohnhaus mit rund 360 qm

Gesamtwohnflächen:

Linke Haushälfte mit ca. 160 qm

Rechte Haushälfte mit ca. 200 qm

Gesamtgrundstücke:

3.724 qm

Optional: Wiesengrundstück von einem

10.000 qm direkt am Haus

Große Scheune mit Garagen und

Werkstatt

Große Garage mit Werkstatt

Drei Heizungsanlagen: Ölheizung von

1991, Gasheizung von 1992 und

moderne Holzheizung mit

Pufferspeicher von 2014 Drei Bäder,

Als 2- bis 4- Familienhaus nutzbar

Beide Haushälften verfügen über einen

separaten Glasfaseranschluss

Große historische Tordurchfahrt

Je 174.500 €

Provision 2,98 % inkl. MwSt.

349.000 €



Heideregion

Schmiedestraße 14

29525 Uelzen

Tel: 0581 9738741

Fax: 0581 9735932

Wendland

Breite Straße 75 -Hinterhaus-

29468 Bergen

Tel. 05845 9889193

Altmark

29489 Beetzendorf

Kooperationsmakler

Dirk Wohlfahrt

Tel. 0581 9738741

info@mellies-immobilien.de

Ihre Immobilien- und Sachverständigen-büros für die Lüneburger Heide, das Wendland und die Altmark.

www.Mellies-Immobilien.de

www.Immowert-Niedersachsen.de

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurteil gemäß § 34c GewO erteilt durch. Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

IdNr. DE214944657

Objekt 1961

Das Leben auf dem ehemaligen Vierseitenhof in Rohrberg

An einem kühlen Frühlingsmorgen um die Jahrhundertwende, als die ersten Sonnenstrahlen durch die sanften Nebelschwaden brachen, öffnete sich das große Tor des imposanten Vierseitenhofs in Rohrberg zum ersten Mal. Die massiven Holztore knarrten, als sie eine neue Ära einläuteten. Generationen von Familien hatten seitdem die Geschichte dieses besonderen Ortes geschrieben, und jede hatte ihren Teil dazu beigetragen, ihn zu einem Ort des Lebens, Arbeitens und Träumens zu machen.

Der Hof, der in der **Breiten Straße 41 und 41A** liegt, strahlt bis heute einen Charme aus, der Vergangenheit und Gegenwart miteinander verbindet. Die imposante Tordurchfahrt teilt das große Wohnhaus in zwei Flügel – den rechten und den linken. Jeder Flügel hat seine eigene Geschichte zu erzählen.

Der rechte Flügel – Eleganz und Beständigkeit

Mit seinen **200 Quadratmetern Wohnfläche** ist der rechte Flügel großzügig und einladend. In den 1990er Jahren begann seine Verjüngungskur: neue Fenster im Erdgeschoss, ein modernes Badezimmer und erneuerte Türen ließen ihn erstrahlen. Doch die Essenz des Alten blieb erhalten. Die knarrenden Dielen im Obergeschoss erzählen Geschichten von Kindern, die durch die Räume tollten, und von Wintern, in denen die Ölheizung aus dem Jahr 1991 die Familie wohlbehütet wärmte.

Die Sonne tauchte die Räume in ein warmes Licht, das durch die großen Fenster fiel, und der Duft des frisch gemähten Rasens mischte sich mit dem Knistern des Kaminfeuers, das gelegentlich angezündet wurde.

Der linke Flügel – rustikal und voller Potenzial

Der linke Flügel mit seinen **160 Quadratmetern** hat sich im Laufe der Jahre stetig weiterentwickelt. Mit einer modernen Holzvergaserheizung aus dem Jahr 2014 und einem Pufferspeicher bietet er nicht nur umweltfreundliche Energie, sondern auch die Möglichkeit, beide Flügel des Hauses zu beheizen. Die Räume atmen Geschichte, von den handgeschnitzten Balken bis hin zu dem funktionalen, wenn auch in die Jahre gekommenen Badezimmer.

Von den Fenstern aus konnte man auf den **großen Garten** und die dahinterliegende Wiese blicken, die bis zum Bachlauf reichte. Es war ein Ort, der nicht nur Ruhe versprach, sondern auch das Potenzial für ein neues Leben – mit Hühnern, Pferden oder Gänsen, die in der Morgensonne über die Wiese ziehen.

Das Herzstück des Hofes

Die große **restaurierte Scheune** war das Herzstück des Hofes. Ihre hohen Decken und das alte Gebälk schienen Geschichten zu flüstern: von Getreide, das dort einst gelagert wurde, von Pferdekutschen, die in den Garagen Schutz suchten, und von Werkstätten, in denen mit geschickten Händen Geräte repariert wurden. Heute ist die Scheune bereit für neue Abenteuer – sei es als Atelier, Veranstaltungsort oder einfach als funktionaler Raum für die neuen Bewohner.

Das große Ganze

Der Hof umfasst **3.724 Quadratmeter**, mit reichlich Platz für gemeinschaftliches Leben, Arbeit und Natur. Für diejenigen, die ihre Träume von einer kleinen Landwirtschaft verwirklichen wollen, bietet

sich die angrenzende **1-Hektar-Wiese** an. Der kleine Bach, der das Grundstück säumt, flüstert unaufhörlich Geschichten der Vergangenheit und lädt dazu ein, neue zu schreiben.

Ein Ort für Generationen

Heute steht dieser Hof bereit, um eine neue Familie oder sogar zwei Familien zu beherbergen. Die Trennung in zwei separate Flurstücke macht es leicht, den Hof individuell zu nutzen oder gemeinsam neue Erinnerungen zu schaffen. Mit einem Verkaufspreis von **349.000 Euro** für das Gesamtanwesen ist es eine Gelegenheit, Teil der reichen Geschichte dieses besonderen Ortes zu werden – oder sie ganz neu zu schreiben.

Der Vierseitenhof in Rohrberg ist nicht nur ein Haus. Er ist ein Zuhause voller Möglichkeiten, das auf die nächste Generation wartet, um seine Geschichte fortzuführen.

Gebäude und Ausstattung:

- **Rechte Haushälfte:**
 - Ölheizung (1991).
 - Erneuerte Fenster: EG (1991), OG (2005–2010).
 - Bad EG (2000), OG (1991).
 - Modernisierte Innentüren (2000).
- **Linke Haushälfte:**
 - Gasheizung (1992) & Holzvergaserheizung (2014, mit Pufferspeicher).
 - Erneuerte Fenster: EG (1992–1996), OG (2000–2017).
 - Bad OG (1987, funktionsfähig, aber renovierungsbedürftig).
- **Historische Scheune:** Restauriert mit Garagen und Werkstatt.
- **Garagen und Werkstatt:** Separat für jede Haushälfte.

Vorteile:

- **Flexibilität:** Nutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus möglich.
- **Tierhaltung:** Perfekt für Pferde, Enten, Gänse oder Hühner durch das optionale Grünland.
- **Internet:** Beide Haushälften verfügen über separate Glasfaseranschlüsse.
- **Lage:** Angenehme, ruhige Lage mit natürlicher Begrenzung durch einen Bachlauf.

Die Courtage für den Käufer beträgt 2,98 % inkl. MwSt.
Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Immobilienfachverständige Anja Mellies



Ich erstelle:

Markt- und Verkehrswertermittlung, Beleihungswertgutachten innerhalb und oberhalb der Kleindarlehensgrenze, vollständige Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der Bewertungsleistung durch die Auftraggeber*, Miet- und Pachtwertermittlung, Gerichtsgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Bewertungen im Rahmen von Bilanzierungen, Plausibilisierung von Fremdgutachten, Nachbewertungen, Begleitung bei Erwerbsabwicklungen, Begleitung bei der Übergabe von Immobilien, Prüfungen von Immobilien, Wertermittlung nach internationalen Standards.

Notizen:



Dein Syle, dein Statement!

Deine Lieblingstasche: Dein Beitrag für eine nachhaltige Welt,
die Welt von morgen!

www.mellies-design.de
Taschenmanufaktur
Breite Straße 75a, 29568 Bergen an der Dumme
Öfnungszeiten nach Vereinbarung
info@mellies-design.de
05845-9881688

Taschen aus Kaktusleder

In meiner Manufaktur biete ich die Möglichkeit, der Anfertigung einer individuellen Einzelanfertigung in traditioneller Handarbeit.

Die Taschen bzw. Portmonees werden mit Liebe zum Detail, nach Ihren eigenen Wünschen und Ideen gefertigt. Es wird mit Garantie ein Unikat, um das man Sie beneiden wird.

Etwas ganz Individuelles zu fertigen, ist immer wieder eine Herausforderung, der ich viel Zeit widme.

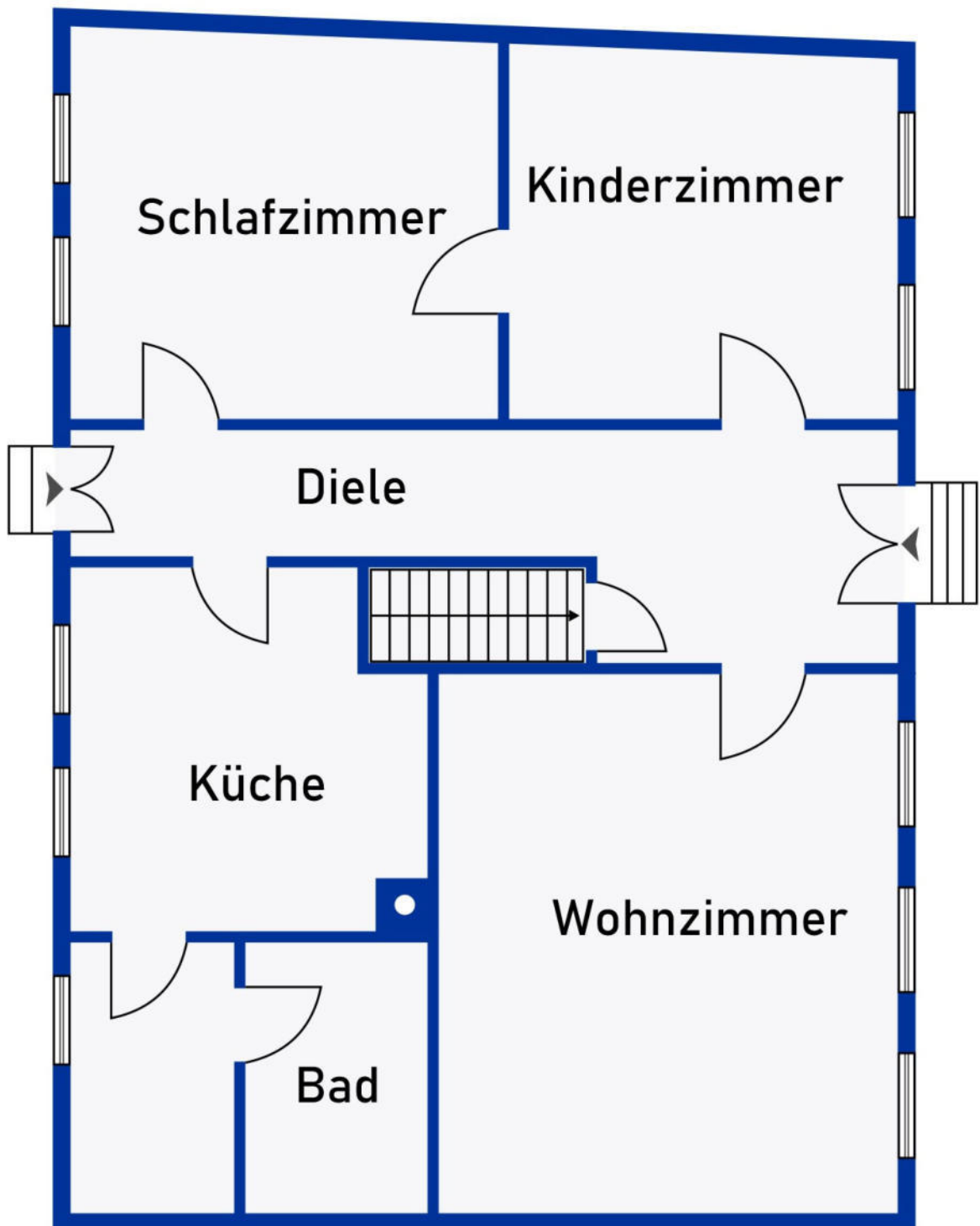
Die aufwendige, traditionelle Handarbeit umfasst mehrere Arbeitsschritte, die Ihre Traumtasche bzw. Ihr Portmonee eine überlegende Qualität und Lebensdauer verleihen (Gute Lederpflege ist selbstverständlich vorausgesetzt).

Ihre Anja Mellies

Hausnummer

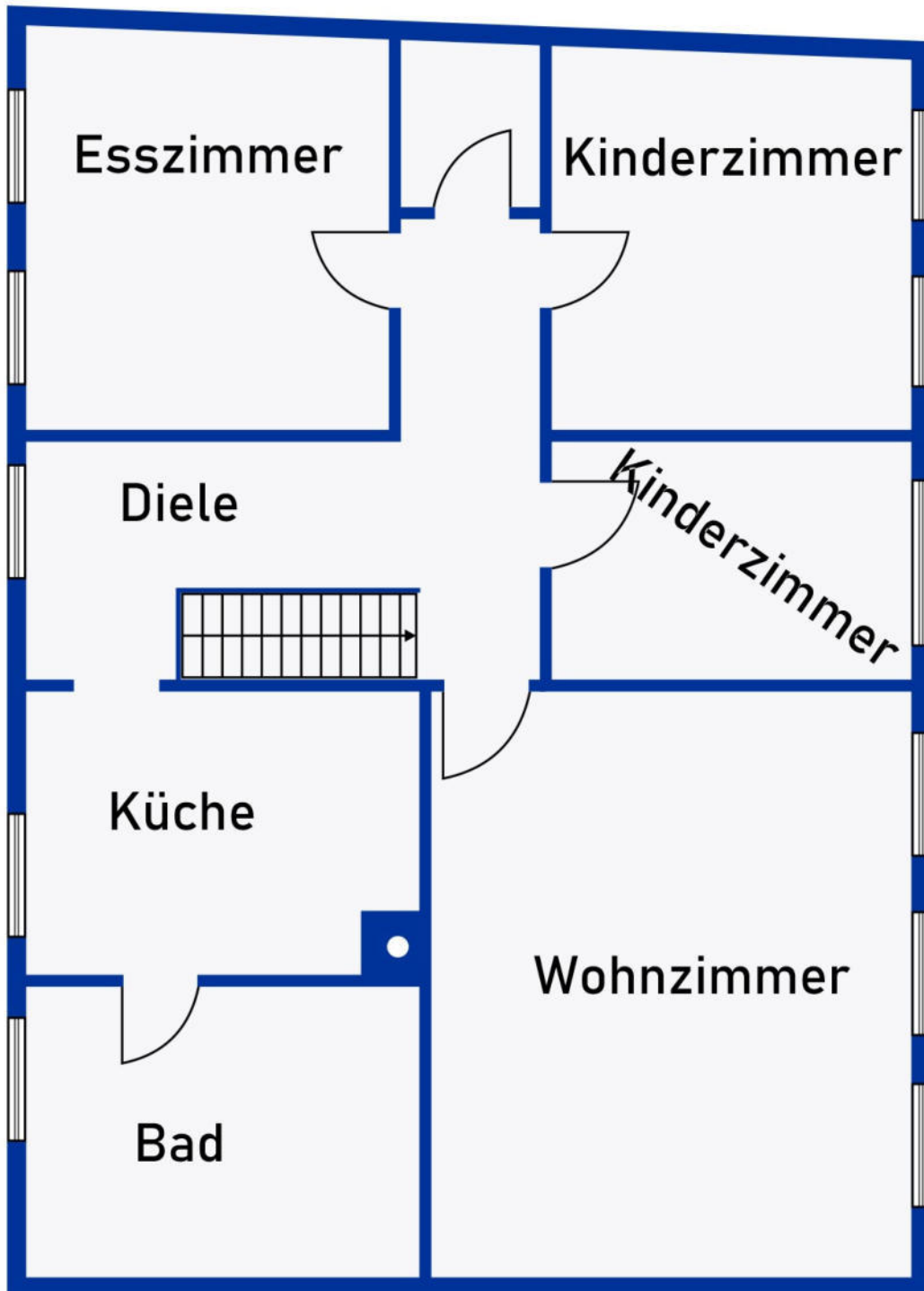
41A

Hausnummer 41



Erdgeschoß

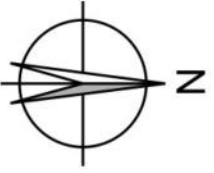
Hausnummer 41



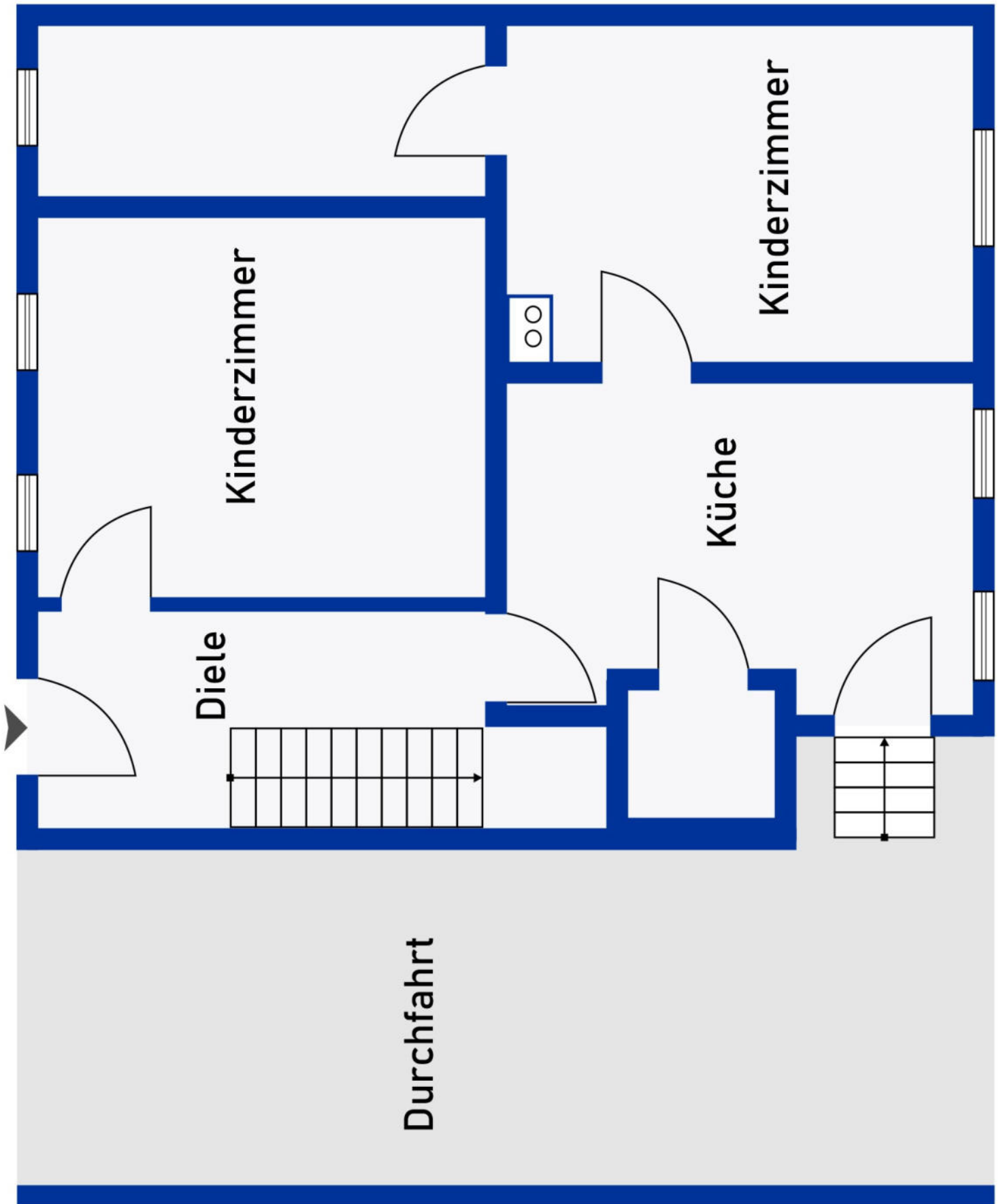
Obergeschoß

Hausnummer

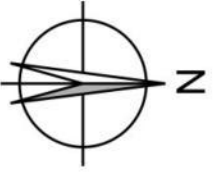
41



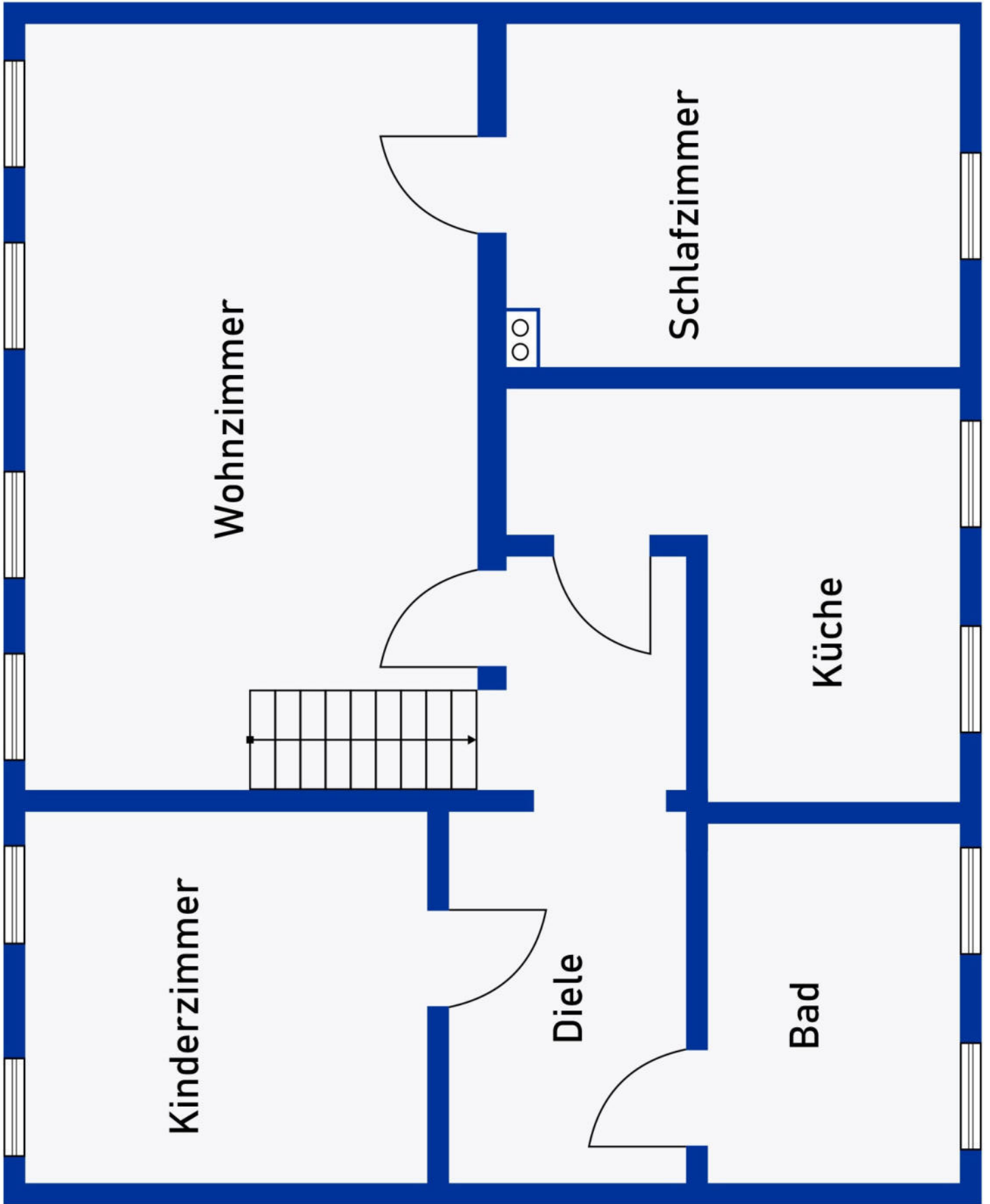
Hausnummer 40



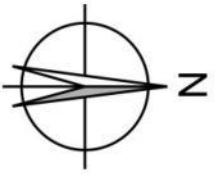
Erdgeschoss



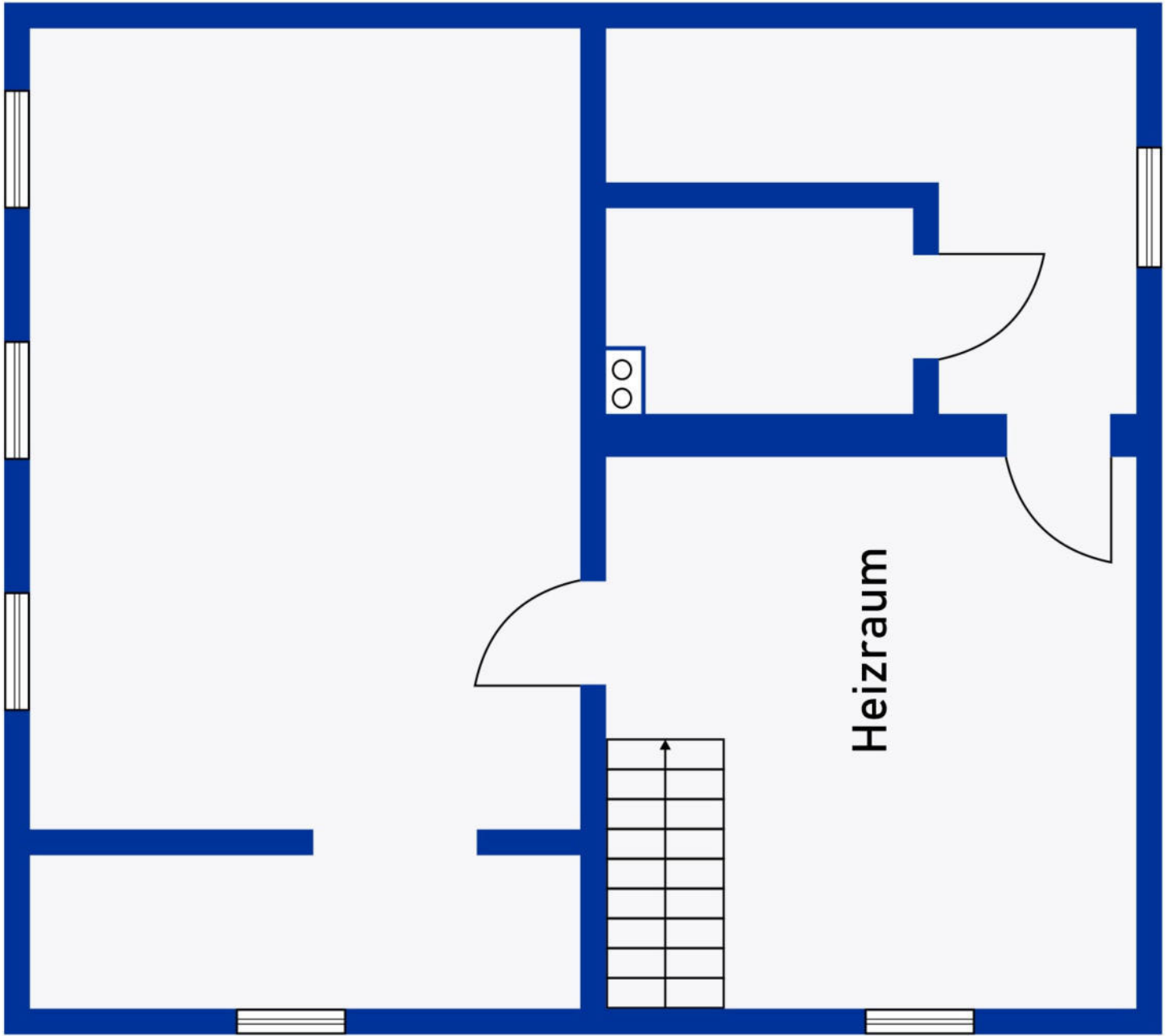
Hausnummer 40



Obergeschoss



Hausnummer 40



Keller