



IHR IMMOBILIENMAKLER!

## „IN ALLEINLAGE IM AUßENBEREICH!“

Wohnhaus mit Nebengebäude, tollem Garten und angrenzendem Acker!



Wohn-/Nutzfläche:	ca. 120m <sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 100m <sup>2</sup> im Obergeschoss
Grundstück:	6.345m <sup>2</sup> Eigentumsgrundstück
Lage:	Bohnte-Bohmerheide <b>„KEINE NACHBARN!“</b>
Baujahr:	Erste Erwähnung 1930, 1973 aufwendig saniert und umgebaut 1997 Ausbau des Obergeschosses/Dachgeschosses
Heizung:	Öl-Zentral-Heizung Baujahr 1993
Energiebedarf:	231,8 kWh/(m <sup>2</sup> a), Öl, BJ-Wärmeerz. 1993, Stufe G
Sonstiges:	Obergeschoss mit offenem Wohn-Eßbereich, Erdgeschoss renovierungsbedürftig mit Gestaltungsmöglichkeit, Nebengebäude mit Partyraum und Platz für Garagen, sehr charmanter Gartenteich mit Außenterrasse, angrenzender Acker z.B. als Pferdeweide geeignet
Kaufpreis:	<b><u>398.000,00€</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:**

Dieses Wohnhaus mit 2 Nebengebäuden und großzügigem Garten mit angrenzendem Acker befindet sich im Außenbereich von Bohmte in der Bohmterheide.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1930 errichtet und 1973 sehr aufwendig umgebaut. 1997 erfolgte der Endausbau des Obergeschosses. Seither sind ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich ausgebautem Spitzboden vorhanden.

Das Erdgeschoss ist derzeit (mit Ausnahme eines Arbeitszimmers) weitestgehend ungenutzt und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Oberflächen wurden größtenteils bereits entfernt, sodass eine Renovierung zur Umsetzung eigener Ideen jederzeit kurzfristig erfolgen kann. Es stehen 5 Zimmer zuzüglich Küche, Gäste-Bad und Hauswirtschaftsraum mit insgesamt ca. 120m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche zur Verfügung.

Im 1997 ausgebauten und stetig (zuletzt 2022) renovierten Obergeschoss sind aufgrund des großzügigen offenen Grundrisses 2 Zimmer zuzüglich Wohn-/Eß-/Kochbereich und zuzüglich Badezimmer und Gäste-WC vorhanden. Hier stehen ca. 100m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zur Verfügung. Das gesamte Obergeschoss befindet sich in einem guten Zustand und wurde laufend (2018 und zuletzt 2022) renoviert. Hervorzuheben ist das ansprechend hell geflieste, großzügige Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken, Wc und Fenster. Fast überall befinden sich zur Beleuchtung zeitgemäße Deckeneinbauspots sowie teils hochwertige Maler-/Spachtelarbeiten.

Der großzügige, offene Wohn-/Eß-/Kochbereich mit freistehender Treppe (in den Spitzboden) wirkt dank bodentiefer Fenster im Giebel ansprechend und modern. Der vom Eßbereich mit 2 Stufen tiefer gelegene Wohn-/Kochbereich und der Fernblick über Felder und Wälder unterstützen den großzügigen Charakter.

Zwei weitere Räume befinden sich im Spitzboden.

Im Teilkeller (2 Räume) befindet sich die Haustechnik/Öl-Heizung sowie die Öltanks. Der Keller ist aufgrund der Besonderheit der Bodenverhältnisse in der Bohmterheide trocken.

Das Objekt befindet sich (mit Ausnahme des unbewohnten Erdgeschosses) in einem guten Pflegezustand.

Im Nebengebäude ist mehr als ausreichend Platz für Gartengeräte oder PKW-Garagen. Außerdem befindet sich hier ein Partyraum mit separatem Wc. Ein weiteres Nebengebäude bietet umfangreiche Abstellfläche.

---

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!

---

Der großzügige Garten mit Ziergarten, Wegen und Obstbäumen überzeugt durch einen unverbauten Fernblick über Felder und Wiesen. Hervorzuheben ist der Gartenteich mit angrenzender, teils überdachter Außenterrasse, aufwendiger Beleuchtung und liebevoller Gestaltung mit „Toskana-Charme“.

### **Objektzustand/Modernisierungen:**

Das Objekt befindet sich (mit Ausnahme des leerstehenden Erdgeschosses) in einem gepflegten, altersbedingten und laufend instandgehaltenem Zustand mit bereits erfolgter Teil-Modernisierung. Folgende wesentliche Sanierungen sind erfolgt:

- 1973: Umbau des seinerzeitigen „Bauernhauses“ zum Wohnhaus
- 1993: Öl-Zentralheizung
- 1997: Endausbau des Obergeschosses zu Wohnraum
- 1997: neues Badezimmer im Obergeschoss
- 2004: Errichtung 2. Nebengebäude im Holzständerbauweise  
(aktuell Instandsetzungsbedarf der Dachabklebung)
- 2016: Renovierung Nebengebäude mit Partyraum (ursprünglich Stall aus 1963)
- 2017: Erneuerung der Installationen im Erdgeschoss (nach Rohrleitungsschaden)
- 2018: Fassadenanstrich
- 2018: Renovierung Schlafzimmer und Badezimmer (Obergeschoss)
- 2022: Renovierung Wohnbereich Obergeschoss

Wir sind eigentümergeitig 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**

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!

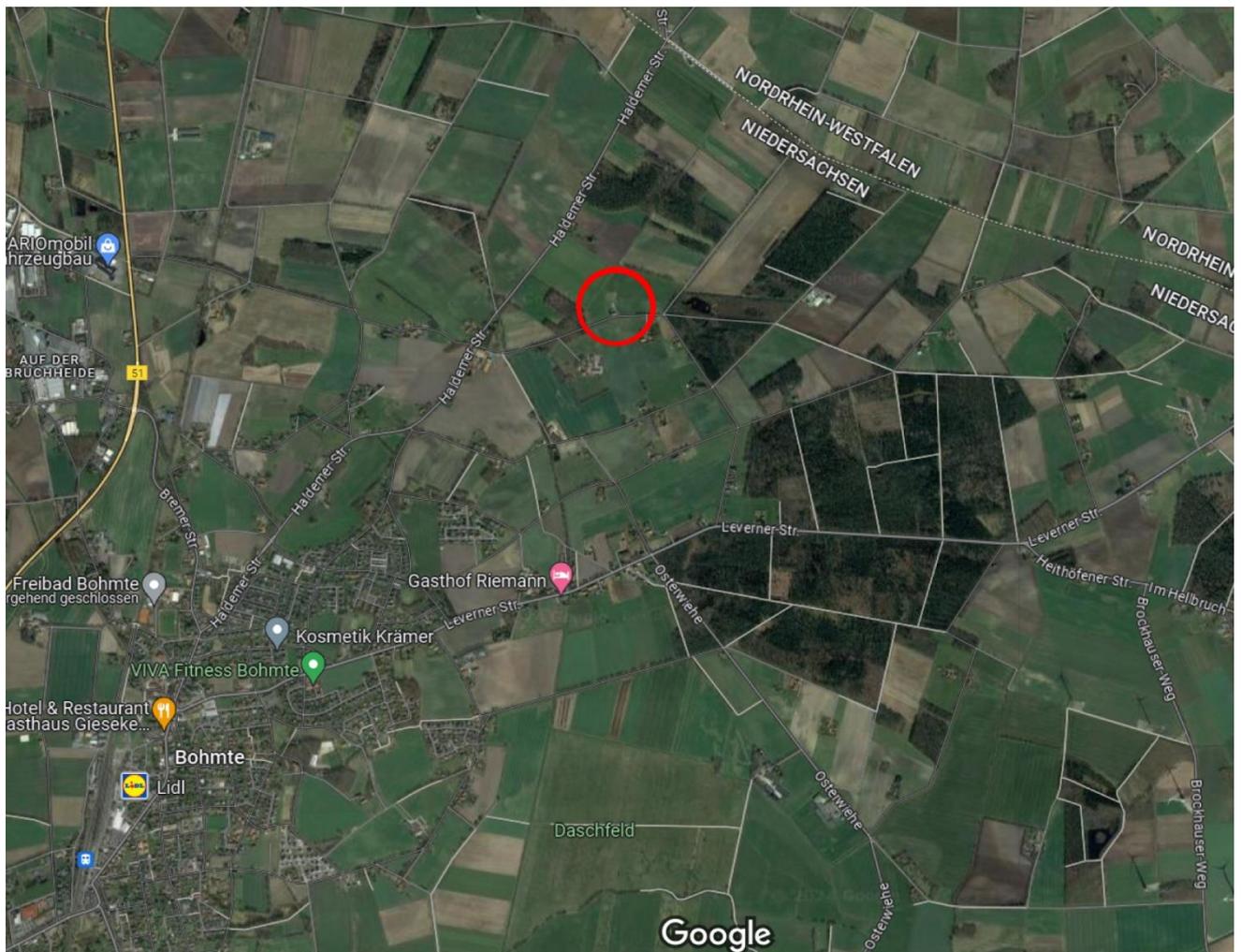
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

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:



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 Umgebung:



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:



---

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 Gebäude:



---

Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

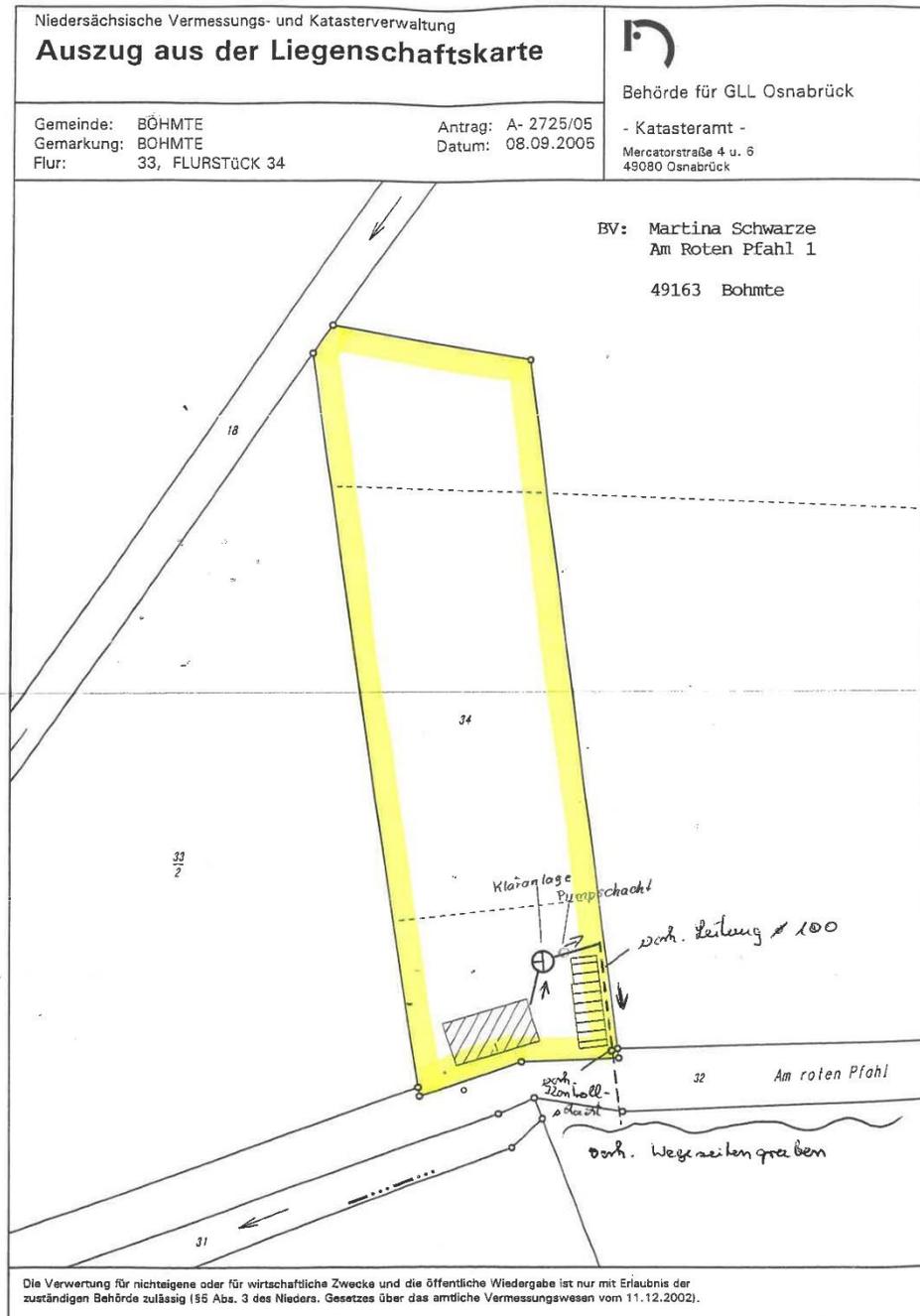
WELLNERIMMOBILIE: Geschäftsführer: Dipl. – Ing. Jens-H. Wellner

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

### Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab):

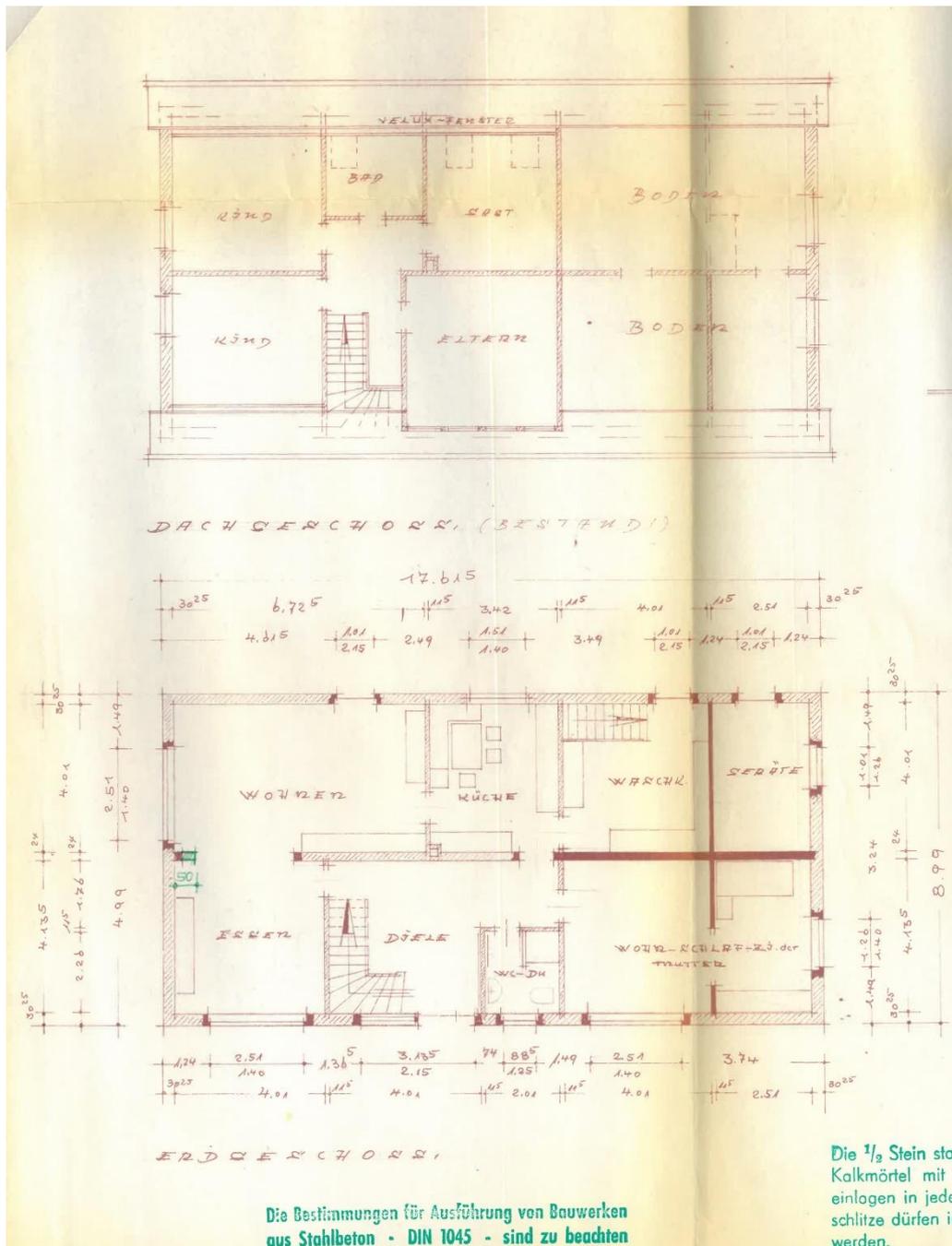


Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

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

Grundriss Erdgeschoss und Dachgeschoss (ohne Maßstab, Kopie aus Baugenehmigung):

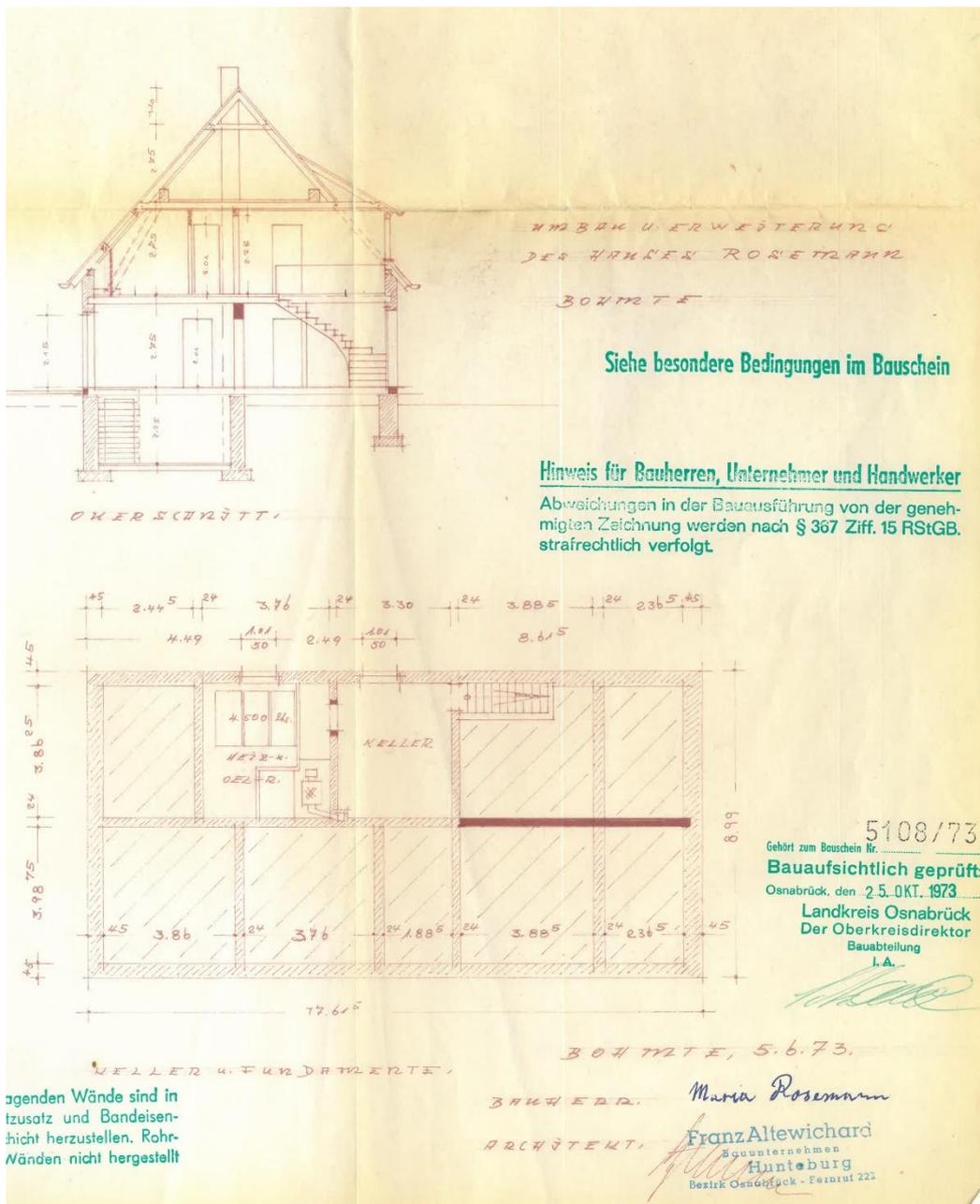


Alle Angaben beruhen auf den Angaben des Eigentümers!

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

Grundriss Kellergeschoss und Querschnitt (ohne Maßstab, Kopie aus Baugenehmigung):



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



**IHR IMMOBILIENMAKLER!**

---

Fotodokumentation:



---

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!**

---



---

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!**

---



---

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!**

---



---

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!**

---



---

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!**

---



---

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!

---

### Courtagepassus:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Durch Annahme oder Weiterleitung des Exposés entsteht dem Büro Wellnerimmobilie ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung.

---

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!

---

### Widerrufsbelehrung:

Durch Annahme dieses Exposés verpflichten Sie sich zur Zahlung der o.g. Käuferprovision, sofern Sie sich zum Kauf dieses Objektes entscheiden. Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Als Tag des Vertragsabschlusses gilt der Tag der Übersendung/Aushändigung des Exposés. Sofern Sie das Exposé durch Herunterladen von unserer Homepage, einem Immobilienportal oder auf andere Weise erhalten haben, gilt dieser Tag als Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Wellnerimmobilie, Auf dem Kampe 9, 49152 Bad Essen, Tel.: 05472 / 969 42-0 , Fax.: 05472 / 1819 , E-Mail: wellnerimmobilie@aol.com) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

---

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

