



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PEb-79530

Großes Landhaus mit Einliegerwohnung, Stallungen, Koppeln & Flusszugang auf 6.640 m² Traumgrundstück

Eckdaten

Kaufpreis

315.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	262,0 m²
Grundstücksfläche	6.640,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Letzte Modernisierung	2023
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich, Linoleum
Heizungsart	Ofen
Befuerung	Kohle
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.11.2034
Energiekennwert	200 kWh/(m²*a)
Energieträger	Kohle
Wärmewert	200
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	11.11.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Anwesen befindet sich in der idyllischen Seestraße im Ort Stapel, im Landkreis Lüneburg, einer ruhigen und naturnahen Region an der niedersächsischen Elbe. Die Lage zeichnet sich durch weite Landschaften, Felder und Wiesen aus und bietet ein harmonisches Umfeld für Menschen, die das Landleben und die Nähe zur Natur schätzen. Trotz der ruhigen Umgebung ist Stapel gut angebunden: Die nächstgrößeren Orte Neuhaus und Lüneburg sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine vollständige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Angeboten.

Die Seestraße selbst ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, die durch gepflegte Grundstücke und landwirtschaftlich geprägte Anwesen gekennzeichnet ist. Der nahegelegene Fluss, an den das Grundstück direkt angrenzt, unterstreicht die besondere Atmosphäre dieses Standortes – ideal für Naturliebhaber, Reiter und Familien, die Erholung und Ruhe suchen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Reitausflügen ein und bietet damit ein hohes Maß an Lebensqualität im Einklang mit der Natur

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet historische Substanz mit großzügigen Flächen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Pferdeliebhaber oder Menschen mit ausgeprägtem Platzbedarf. Das um 1920 errichtete, massiv gebaute Einfamilienhaus empfängt Sie mit einer markanten Klinkerfassade, sichtbaren Fachwerkakzenten in den hohen Giebeln und einem Sattel-/Krüppelwalmdach, das dem Gebäude eine zeitlose Silhouette verleiht. Auf den beigefügten Bildern wirkt das Haus ruhig und souverän inmitten üppiger Grünflächen; die große, von Hecken und Bäumen umgebene Rasenfläche vor dem Haus, die breite Auffahrt und die anliegenden Stallgebäude vermitteln sofort den Eindruck eines ländlichen Familiensitzes mit großem Nutzwert. Die Fensterfronten im Erdgeschoss und das halbrunde Fenster im Obergeschoss geben dem Bau eine gehobene, elegante Ausstrahlung, die sich mit entsprechender Renovierung hervorragend zur Geltung bringen lässt.

Das Raumangebot des Hauses ist bemerkenswert: Das Erdgeschoss verfügt über rund 131 m² Wohnfläche, das Obergeschoss über ca. 126 m², sodass sich insgesamt neun Zimmer auf verschiedenen Ebenen verteilen. Beide Etagen sind jeweils als eigenständige Wohneinheiten konzipiert und haben separate Eingänge, wodurch das Objekt sowohl als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann. Das Obergeschoss ist derzeit noch bewohnt; die dortigen vier liebevoll hergerichteten Zimmer zeigen, wie attraktiv und wohnlich dieser Bereich gestaltet werden kann. Die Mieter haben bereits angekündigt auszuziehen, so dass freie Flächen zur Verfügung stehen. Innenaufnahmen des

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Obergeschosses liegen deshalb nicht bei, geben jedoch die Chance, bei einer Besichtigung die aktuelle Qualität dieses Bereichs persönlich zu erleben.

Dieses Anwesen ist ideal für Tierhaltung und für Menschen mit landwirtschaftlichen Interessen. Auf dem eingezäunten Grundstück von traumhaften 6.640 m² befinden sich mehrere getrennt eingezäunte Koppeln, eine große Koppel steht zur Verfügung, Stallungen und eine Werkstatt sind vorhanden. Über den Stallungen erstreckt sich ein Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Grundstück erstreckt sich bis an ein Flussufer; eine kleine Liebeslaube am Wasser lädt zum Verweilen ein und unterstreicht den idyllischen Charakter des Ensembles. Ein eigener Wasserzugang zum Fluss ist vorhanden, was sowohl für Freizeitnutzer als auch für Bewässerungs- oder Nutzungszwecke interessant sein kann.

Die Immobilie befindet sich in einem Zustand, der Handlungsbedarf mit sich bringt, eignet sich aber deshalb hervorragend für Käufer, die Gestaltungsspielraum und die Möglichkeit zu einer wertsteigernden Sanierung suchen. Das Haus muss renoviert und in Teilen saniert werden; die derzeitige Beheizung erfolgt ausschließlich über Öfen, sodass langfristig Überlegungen zur modernen Heiztechnik und Energieeffizienz sinnvoll sind. Beide Bäder in den Etagen sind als Wannenbäder mit Fenstern vorhanden, Vorratskammern bieten Alltagstauglichkeit, und die oberste Geschossdecke wurde seinerzeit teilweise gedämmt, so dass der Dachraum bereits eine gewisse Grundlage für weiteren Ausbau bietet. Das Dachgeschoss selbst könnte noch komplett ausgebaut werden und bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder großzügige Atelier- bzw. Hobbybereiche. Ein Telefonanschluss und eine SAT-Anlage sind vorhanden, das Anwesen ist an die öffentliche Abwasserleitung angeschlossen, was die Modernisierung erleichtert.

Die Lage, die vorhandene Infrastruktur und die raumseitigen Qualitäten eröffnen vielfältige Nutzungsperspektiven. Für Familien bietet das Haus durch die große Wohnfläche, getrennte Wohneinheiten und die sichere, eingezäunte Außenanlage einen idealen Lebensmittelpunkt mit Platz für Kinder, Haustiere und Freizeitgestaltung. Pferdehalter oder Reitsportinteressierte finden beste Voraussetzungen durch die stalltechnische Infrastruktur, die separaten Koppeln und die weitläufige Auslaufläche. Unternehmer mit Bedarf an Werkstatt- oder Lagerräumen können die vorhandene Werkstatt und den Dachboden sinnvoll nutzen; auch eine Kombination aus Wohnen und Betrieb – beispielsweise Handwerk, Atelier oder Ferienwohnungen mit landwirtschaftlichem Erlebnischarakter – ist denkbar. Für Investoren besteht Chance auf Wertsteigerung durch Sanierung, Aufwertung der Haustechnik und den möglichen Ausbau des Dachgeschosses zu zusätzlichen Wohneinheiten. Ebenso kann das Haus als Mehrgenerationenresidenz dienen, in der Eltern oder erwachsene Kinder eigenständige Bereiche bewohnen, aber dennoch nah beieinander bleiben.

Praktische Details runden das Angebot ab: Das Grundstück ist eingefriedet, die Koppeln sind separat umzäunt, es gibt eine riesige Auffahrt, Stallungen und eine Werkstatt sowie Vorratsräume

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

im Haus. Das Erdgeschoss ist derzeit einfach ausgestattet und bietet damit eine solide Basis für eine Modernisierung nach individuellem Geschmack. Die massive Bauweise, die charakteristischen Giebel und die klassische Klinkeroptik sorgen für Substanz und Charme, die bei einer zielgerichteten Renovierung nachhaltig zur Geltung kommen.

Dieses einmalige Anwesen bietet eine seltene Kombination aus historischer Architektur, großem Grundstück, tiergerechter Infrastruktur und Ausbaupotenzial. Es richtet sich an Käufer mit dem Wunsch nach ländlichem Lebensraum, an Pferdehalter, Familien, Selbstständige sowie Investoren, die den Wert einer solchen Immobilie erkennen und durch behutsame Modernisierung steigern möchten. Gerne vereinbare ich für Sie eine Besichtigung, damit Sie das besondere Flair dieses Hauses und die Möglichkeiten des gesamten Grundstücks persönlich erleben können.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Baujahr ca. 1920, massive Bauweise

Grundstücksgröße ca. 6.640 m², vollständig eingezäunt

Gesamtwohnfläche ca. 257 m² (Erdgeschoss ca. 131 m², Obergeschoss ca. 126 m²)

9 Zimmer, davon 4 im Obergeschoss liebevoll hergerichtet

Eine Einbauküche im Erdgeschoss

Zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang

Beide Etagen mit Wannenbad und Fenster

Vorratskammern in beiden Wohnungen

Teilweise unterkellert

Beheizung über Einzelöfen

Oberste Geschossdecke teilweise gedämmt

Dachgeschoss ausbaufähig

Sattel- / Krüppelwalmdach

SAT-Anlage und Telefonanschluss vorhanden

An die öffentliche Abwasserleitung angeschlossen

Werkstatt und Stallgebäude mit zusätzlichem Dachboden (Stauraum)

Große, gepflasterte Auffahrt

Mehrere Koppeln, separat eingezäunt – ideal für Tierhaltung

Terrasse am Haus

Kleine Liebeslaube direkt am Flussufer

direkter Zugang zum Fluss

Einfach gehaltene Ausstattung im Erdgeschoss

Großes Potenzial zur Modernisierung und individuellen Gestaltung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Mit dem Verkäufer wurde ein Maklervertrag abgeschlossen. Im Falle eines rechtswirksamen Kaufvertrags ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises an uns als Makler zu zahlen. Die Provision ist mit notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweis:

Teile dieses Exposés wurden unter Zuhilfenahme moderner KI-Technologie erstellt und anschließend redaktionell überarbeitet, um eine möglichst anschauliche und vollständige Beschreibung zu gewährleisten.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

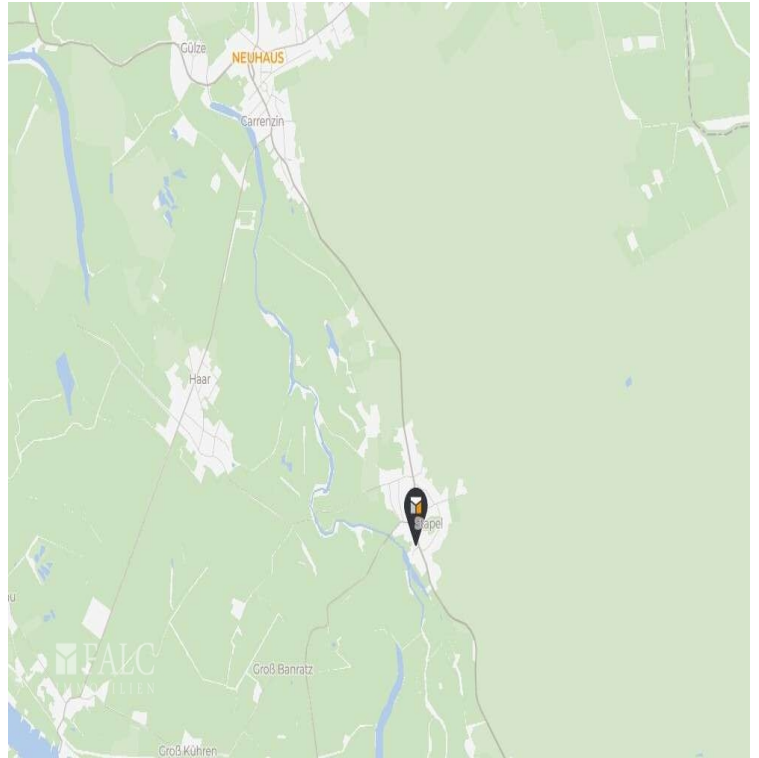
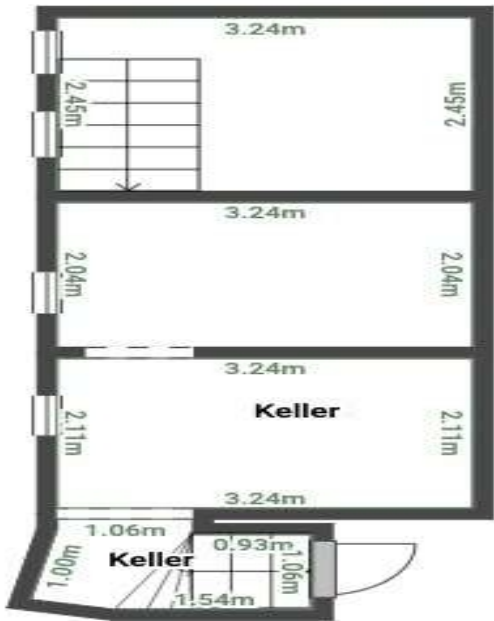
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Peggy Eberlein

Vertrieb Immobilien



An der Kirche 9
19205 Gadebusch

■ Mobil: 0173 / 626 7 729
■ Tel: 0800 / 646 0 646
(kostenlos)



peggy.eberlein@falcimmo.de
www.falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)