

Bergen – Nordkreis

# Exklusives Mühlenanwesen mit eigenem Mühlensee– historische Rarität zum fairen Preis

Objektnummer: 25217048



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 56.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Auf einen Blick

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Objektnummer | 25217048        |
| Wohnfläche   | ca. 400 m²      |
| Dachform     | Krüppelwalmdach |
| Zimmer       | 6               |
| Badezimmer   | 2               |
| Baujahr      | 1850            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 850.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1986                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 10.07.2035  |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf               | 96.40 kWh/m²a  |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | C              |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Die Immobilie



**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.

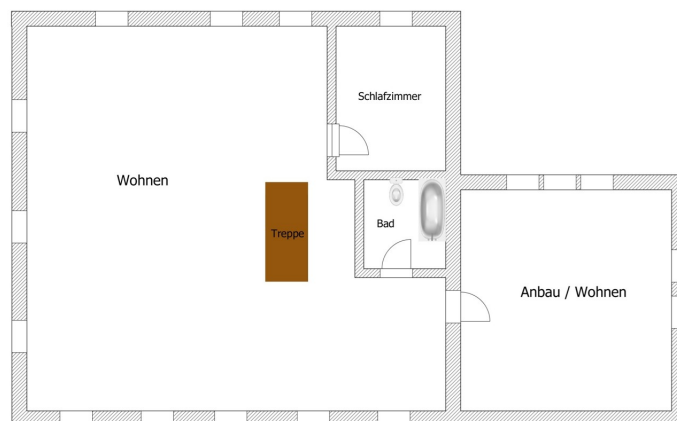
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

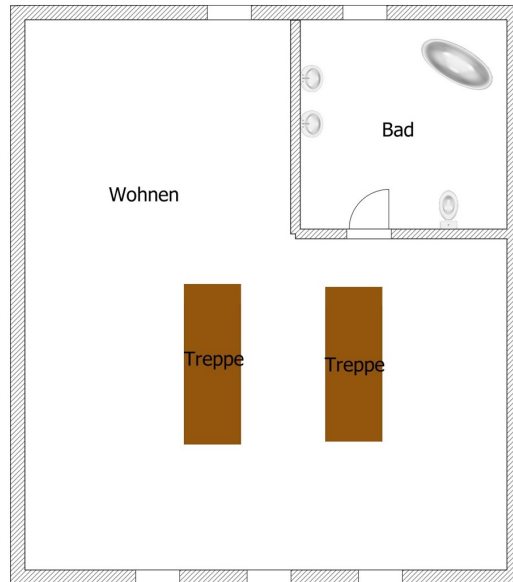
## Grundrisse



Erdgeschoss + Garage  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



1. Obergeschoss  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



2. Obergeschoss  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachboden / 3. OG  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25217048 - 29303 Bergen – Nordkreis

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)