# Objekt 1975

Zusammenfassung

- Grundstücksgröße: ca. 3.987 m²
- Wohnfläche: ca. 280 m² im Haupthaus
  ca. 54 m² in der Einliegerwohnung
- Zimmer: Haupthaus: Küche, 2 Bäder und mind. 5 Zimmer zur freien Gestaltung
  Einliegerwohnung: Wohnküche, Schlafzimmer und Badezimmer
- Öl-Zentralheizung Baujahr ca. 2010 Im Haupthaus befindet sich ein historischer zentraler Kachelofen mit Warmluftverteilung (der Anschluss zur Öl-Zentralheizung ist vorbereitet)
- Wärmeschutzverglasung unterschiedliche Baujahre
- Einliegerwohnung
- Ein zur Halle umgebautes Stallgebäude direkt im Haupthaus
- Nebengebäude mit Heizungs- und Hauswirtschaftsraum
- Garagen
- GR. Scheune - Sanierungsfall

Provision 5% + MwSt.

**179.000 €**

**Heideregion**
**Schuhstraße 11**
**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: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt durch. Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg**

**IdNr. DE214944657**

# Objekt 1975

## Wo Geschichte atmet – ein Landhaus in Boitze

Dieses Bauernhaus in Boitze ist kein Haus für jemanden, der nur ein Dach über dem Kopf sucht. Es ist ein Ort für jemanden, der Wurzeln schlagen will. Für Menschen mit Vision, mit Gefühl für Geschichte und mit Lust auf Gestaltung. Es ist ein Haus, das nicht bloß bewohnt, sondern gelebt werden will. Ein Haus, das darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt zu werden – vielleicht mit Ihrem?

Ein Haus mit Seele

Man stelle sich einen frühen Morgen im Jahr 1902 vor. Über Boize liegt der Nebel noch schwer über den weiten Feldern, das erste Sonnenlicht bahnt sich ihren Weg durch den flüchtigen Morgenflor, und in der Ferne kräht ein Hahn. Inmitten dieser beschaulichen Landschaft erhebt sich ein Haus – nicht einfach irgendein Haus, sondern das Werk eines Mannes, der nicht nur wohnen, sondern wirken wollte. Es ist ein Landhaus, massiv gebaut und mit Sinn für das Schöne, für das Bleibende. Der Eigentümer ließ es sich nicht nehmen, ein Haus errichten zu lassen, das auch hundert Jahre später noch seine Geschichte erzählt – mit jedem Ziegel, jeder plastischen Linie, jedem Lichtspiel an den Zackenfriesen oberhalb der Fenster. Dieses Haus war nicht nur Heim, sondern Ausdruck. Ausdruck von Stolz, von Stand, von einer tiefen Verbundenheit zur handwerklichen Tradition. Das Ziermauerwerk mit seinen hervortretenden Klinkersteinkanten ist kein schmückendes Beiwerk – es ist die Handschrift eines ästhetisch denkenden Bauherrn. Es ist Kunsthandwerk in Reinform.

Ein Haus, das erzählt

Wenn man durch die große Eingangstür tritt, umfängt einen ein ganz eigener Zauber. Der großzügige Eingangsbereich empfängt mit Bodenfliesen aus der Zeit der Erbauung – unaufgeregt, aber würdevoll. Die originale Füllseite des Kachelofens ist mehr als ein technisches Detail – sie ist das wärmende Herzstück des Hauses, das bis heute zuverlässig seinen Dienst tut. Wie es früher vielerorts üblich war, verfügte auch dieses Haus über zwei separate Wohnzimmer – jedes mit seiner eigenen Bestimmung. Nach einem langen, kräftezehrenden Arbeitstag auf den Feldern bot das eine der Familie einen Ort der Ruhe und Erholung. Das andere hingegen wurde an Sonn- und Feiertagen zur Bühne für geselliges Beisammensein: Hier empfing man Verwandte und Freunde, es duftete nach frisch gebrühtem Kaffee, der mit hausgemachtem Kuchen serviert wurde. An besonderen Tagen fanden hier wahre Festessen statt – mit erlesenen Speisen, die in Erinnerung blieben. In beiden Räumen verbreitet ein eindrucksvoller Kachelofen bis heute eine behagliche Wärme. Über ein ausgeklügeltes System individuell steuerbarer Schächte verteilt er seine wohlige Energie im gesamten Haus. Die Räume sind mit dem alten Dielenboden ausgelegt. Jedes leise Knarren erzählt eine Geschichte vom einstigen Leben in diesem Haus. Durch moderne Sprossenfenster wird jedes Zimmer in warmes Tageslicht getaucht. Hier lebt das Gestern im Heute – ruhig, beständig, ehrlich. Die große Küche, einst der Mittelpunkt des familiären Lebens, wartet darauf, diesen Platz wieder einzunehmen: es soll ein Ort werden, an dem gekocht, gelacht und gelebt wird. Die hölzerne Treppe im Eingangsbereich knarzt vertrauensvoll, wenn man ins Dachgeschoss hinaufsteigt – sie hat viele Jahre getragen, sie wird auch noch viele Jahre tragen.

Platz für Ideen

Im Obergeschoss findet sich ein Stück Zwischenzeit – ein Versuch zur Modernisierung wurde begonnen, blieb aber unvollendet. Drei großzügige Zimmer und ein Bad mit Handlungsbedarf bieten eine wunderbare Projektionsfläche für neue Ideen – ob Gästezimmer, Bibliothek oder Kinderparadies: Hier kann man gestalten, statt nur zu bewohnen.

Leben mit Nähe zur Natur

Noch bevor das erste Licht durch die Fenster des Hauses fiel, war der Bauer schon wach. Er tappte über die knarrenden Dielen, ging müde durch die Küche und öffnete die schwere Holztür – und stand im Stall. Der warme Atem der Kühe dampfte in der Kälte, leises Schnauben, das Klappern von Ketten, damals lebten Mensch und Tier unter einem Dach und der Tag begann nicht draußen, sondern gleich nebenan. Der Weg vom Bett zur Milchkanne war kurz – und ganz selbstverständlich. Auch heute noch ist die Stallung direkt vom Haus zu erreichen. Ein Teil davon wurde bereits zur bezugsfertigen 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Duschbad ausgebaut: ideal für Gäste, Familie, Pflegepersonal oder auch zur Vermietung. Der größere Teil wurde in eine Halle umgewandelt – Werkstatt, Atelier, Ausstellungsraum? Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Ein weiteres Nebengebäude – ebenfalls einst Stallung – beherbergt heute den Heizungsraum mit einer Öl-Zentralheizung, die derzeit nur die Einliegerwohnung versorgt. Das Gebäude bietet zudem Garagenplätze, ist jedoch in Teilen sanierungsbedürftig. Wer den Mut hat, kann hier ein zweites Schmuckstück entstehen lassen, denn die alte Fassade ist noch vorhanden und sehnt sich nach neuem Leben.

Authentisch statt makellos

Natürlich: Das Haus hat seine Narben. Es muss renoviert werden, manche Stellen saniert, begonnene Arbeiten zu Ende geführt. Die Zimmer stehen leer, Wände zeigen sich in rohem Zustand – kein Mangel, sondern eine Einladung: zur Neugestaltung, zur persönlichen Handschrift.

Gartenland mit Potenzial

3.978 Quadratmeter Gartenland – heute ein verwilderter Traum, morgen vielleicht ein Naturparadies. Die alte Struktur ist noch spürbar, als ob sie nur auf jemanden wartet, der ihr wieder Bedeutung schenkt. Ein Naturgarten? Ein Landhausgarten mit Rosenbogen, Gemüsebeet und wildem Wein? Alles denkbar – alles machbar.

Lage: Rückzugsort mit Anbindung

Boitze mag auf der Landkarte klein wirken, doch genau darin liegt sein Reiz. Inmitten sanfter Hügel, Felder und Wälder der niedersächsischen Elbtalaue bietet das Dorf eine Idylle, die in unserer Zeit selten geworden ist. Wer Ruhe sucht, wird sie hier finden – und dabei auf nichts Wesentliches verzichten müssen. Die nahe gelegene Kleinstadt Dahlenburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Ärzte, Schulen und eine gute Verkehrsanbindung Richtung Lüneburg. Die historische Hansestadt Lüneburg selbst ist nur rund 25 Autominuten entfernt – perfekt für Pendler, die nach der Arbeit ins Grüne zurückkehren möchten. Auch Hamburg liegt in angenehmer Reichweite. Die Region lädt ein zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Durchatmen. Boitze steht für entschleunigtes Leben – mit Platz zum Entfalten, mit Weitblick und echtem Dorfgefühl. Wer das Ursprüngliche liebt und trotzdem gut angebunden sein möchte, findet hier ein Zuhause mit Zukunft.

Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

## *Immobiliensachverständige 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:*

Bedauerlicherweise sind keine zusätzlichen Zeichnungen der Immobilie vorhanden, weder bei uns noch beim Bauamt.

**Anzeige**

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*