

# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG24041

## Magellan Real Estate: Großzügiges Fachwerkhaus mit Gewerbehalle – Viel Raum für Wohnen und Arbeiten

Wohn- und Geschäftshaus, Basdahl

795.000,00 €

# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

### Daten in Überblick

<b>ImmoNr</b>	MG24041
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Wohnfläche</b>	ca. 570 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 587 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Grundstückgröße</b>	ca. 3.035 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	ca. 587 m <sup>2</sup>
<b>Straße</b>	
<b>Hausnummer</b>	
<b>PLZ</b>	27432
<b>Ort</b>	Basdahl
<b>Kaufpreis</b>	795.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Nutzungsart</b>	Gewerbe
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Baujahr</b>	1950
<b>Zustand</b>	Modernisiert
<b>Energieausweis</b>	liegt zur Besichtigung vor

# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

### Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint das Beste aus zwei Welten: Wohnen und Arbeiten. Es besteht aus einem charmanten Einfamilienhaus im Fachwerk-Stil und einer angrenzenden Lagerhalle. Von außen bezaubert es mit traditionellem Fachwerk-Charme, während im Inneren ein komplett neu aufgebautes, massives und modernes Wohnkonzept im industriellen Stil mit viel Beton auf Sie wartet. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 570 m<sup>2</sup> bietet das Haus Raum für komfortables Wohnen und kreatives Arbeiten.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer innenliegenden Garage. Außerdem gibt es ein exklusives Badezimmer inklusive Fitnessbereich und zwei weitere Räume, die vielseitig als Wohn- oder Arbeitsbereiche genutzt werden können. Im Zwischengeschoss erwartet Sie modernes Wohnen mit einer voll ausgestatteten Küche und einem gemütlichen Schlafzimmer. Das Dachgeschoss setzt mit einem offenen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer und einer stilvollen Bar zusätzliche Highlights. Diese Bereiche eignen sich perfekt auch als Büroräume, da der Wohn- und Arbeitsbereich getrennt werden kann. Besonders die freiliegenden Balken schaffen eine perfekte Raumstruktur. Die teils unterkellerte Bauweise bietet darüber hinaus praktischen Stauraum. Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingänge sowie einen möglichen Balkonzugang zur Küche, sodass auch ein Umbau zu einem Mehrparteienhaus möglich ist.

Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich eine imposante Lagerhalle, die 1995 errichtet wurde und mit einer Nutzfläche von ca. 587 m<sup>2</sup> viel Raum für gewerbliche Zwecke oder Hobbyprojekte bietet. Die Halle besteht aus einer robusten Stahlkonstruktion mit langlebigen Sandwichpaneelen. Ein Anwesen, das durch seine Kombination aus Fachwerk-Romantik und modernem Industrial-Design überzeugt – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen!

## Ausstattung Beschreibung

Wir möchten Sie zu dieser Immobilie noch auf folgende Ausstattungsmerkmale hinweisen:

Ausstattungsliste für das Einfamilienhaus:

Baujahr: 1950

Das Einfamilienhaus wurde fortlaufend modernisiert und renoviert Küche und Bad sind aus 2020

Wohnfläche: ca. 570 m<sup>2</sup>

Umbau: 1992

Bauweise: Außen Fachwerk mit Holz, Massivbauweise innen

Stahlbetondecken, Krüppelwalmdach, Holzfenster

Böden: Industrie Design Böden

Heizung: Gaszentralheizung (2024)

Garage: Integrierte Garage im Erdgeschoss

2 Toilettenräume mit je 2 Toiletten und Handwaschbecken. In der Herrentoilette befinden sich zusätzlich 2 Urinale.

Besondere Merkmale:

Offene Raumkonzepte

Bar im Dachgeschoss

Modernes, industrielles Innen-Design mit viel Beton

Ausstattungsliste für die Lagerhalle:

Baujahr: 1995

Nutzfläche: ca. 587 m<sup>2</sup>

Bauweise: Stahlkonstruktion, Außenwände mit Sandwichpanelen verkleidet, Hintermauerung mit Porenbetonsteinen (Ytong)

Dach: Satteldach mit Trapezblecheindeckung und innenseitiger Dämmung

Fenster: Aluminiumfenster mit Doppelverglasung

Türen: Metalltür, 2 Sektionaltore

Boden: Estrich

Heizung: Gasheizstrahler

Besondere Merkmale:

Zweckmäßiges, stützenfreies Design für maximale Flexibilität

Klassisches, eingeschossiges Layout ohne Einbauten

# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

### Lage

Basdahl liegt im Herzen Niedersachsens und vereint ländliche Idylle mit einer ausgezeichneten Anbindung an größere Städte und wirtschaftliche Zentren. Der charmante Ort ist umgeben von einer malerischen Landschaft, die Ruhe und Entspannung bietet, während er gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens bereithält.

Durch seine Lage im Elbe-Weser-Dreieck ist Basdahl verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die nächstgelegenen Städte, wie Bremen und Bremerhaven, sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Für Pendler und Geschäftsreisende ist die Nähe zu diesen städtischen Zentren ein klarer Vorteil.

Das Dorf selbst zeichnet sich durch seine familiäre und freundliche Atmosphäre aus. Die örtliche Infrastruktur bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote. Natur- und Sportbegeisterte kommen hier ebenso auf ihre Kosten – das umliegende Wald- und Wiesengebiet lädt zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein.

Basdahl bietet die perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Es ist ein Ort, der besonders für Familien, Pendler und Naturliebhaber attraktiv ist, die in einer ruhigen Umgebung leben, aber nicht auf den Komfort einer guten Anbindung verzichten möchten.

# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER



# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

IMMOBILIENBERATER

**Zur Verfügung steht Ihnen gerne  
Ihr Ansprechpartner**



Herr Kamil Kaznowski  
Magellan Real Estate GmbH  
Bordeaux-Straße 1  
28309 Bremen

Telefon: +49 421 98 98 04 31  
Fax: +49 421 98 98 04 39  
Mobil: +49 152 31 71 24 88

E-Mail: [k.kaznowski@magellan-realestate.com](mailto:k.kaznowski@magellan-realestate.com)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

# MAGELLAN

## REAL ESTATE GmbH

### IMMOBILIENBERATER

#### Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

##### Präambel

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

##### § 1 Vertraulichkeit

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

##### § 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

##### § 3 Vorwissen

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

##### § 4 Haftungsbeschränkung

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

##### § 5 Vertragsabschluss / Provision

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

##### § 6 Doppeltätigkeit

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

##### § 7 Rückfrageklausel

7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellan Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

##### § 8 Folgegeschäft

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

##### § 9 Gerichtsstand

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Bremen als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

##### § 10 Salvatorische Klausel

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

##### Sonstige Angaben

###### DSGVO:

Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

###### GELDWÄSCHEGESETZ.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten ihres Personalausweises festhalten-beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Magellan Real Estate GmbH

Standort Bremen: Bordeaux-Straße 1 • 28309 Bremen • Standort Hamburg: Katharinenstraße 33 • 20457 Hamburg