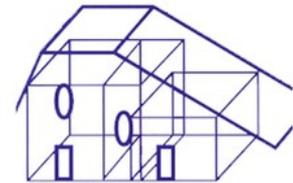


# Exposé

in Rohrberg

**Ehemaliger Vierseiten Hof mit  
großzügigem Wohnhaus, großer  
Scheune, Garagen und Werkstatt,  
Grundstück**



Objekt-Nr. 1961a

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Harry Mellies  
Telefon: 0581 9738741

38489 Rohrberg  
Sachsen-Anhalt

Grundstücksfläche	13.724,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Holz
Zimmer	12,00	Übernahme	nach Absprache
Wohnfläche	360,00 m <sup>2</sup>		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

An einem kühlen Frühlingsmorgen um die Jahrhundertwende, als die ersten Sonnenstrahlen durch die sanften Nebelschwaden brachen, öffnete sich das große Tor des imposanten Vierseitenhofs in Rohrberg zum ersten Mal. Die massiven Holztore knarnten, als sie eine neue Ära einläuteten. Generationen von Familien hatten seitdem die Geschichte dieses besonderen Ortes geschrieben, und jede hatte ihren Teil dazu beigetragen, ihn zu einem Ort des Lebens, Arbeitens und Träumens zu machen. Der Hof, der in Rohrberg liegt, strahlt bis heute einen Charme aus, der Vergangenheit und Gegenwart miteinander verbindet. Die imposante Tordurchfahrt teilt das große Wohnhaus in zwei Flügel – den rechten und den linken. Jeder Flügel hat seine eigene Geschichte zu erzählen.

Der rechte Flügel – Eleganz und Beständigkeit

Der rechte Flügel mit seinen 200 Quadratmetern Wohnfläche ist großzügig und einladend. In den 1990er Jahren begann seine Verjüngungskur: neue Fenster im Erdgeschoss, ein modernes Badezimmer und erneuerte Türen ließen ihn erstrahlen. Doch die Essenz des Alten blieb erhalten. Die knarrenden Dielen im Obergeschoss erzählen Geschichten von Kindern, die durch die Räume tollten, und von Wintern, in denen die Ölheizung aus dem Jahr 1991 die Familie wohlbehütet wärmte. Die Sonne tauchte die Räume in ein warmes Licht, das durch die großen Fenster fiel, und der Duft des frisch gemähten Rasens mischte sich mit dem Knistern des Kaminfeuers, das gelegentlich angezündet wurde.

Der linke Flügel – rustikal und voller Potenzial

Der linke Flügel mit seinen 160 Quadratmetern hat sich im Laufe der Jahre stetig weiterentwickelt. Mit einer modernen Holzvergaserheizung aus dem Jahr 2014 und einem Pufferspeicher bietet er nicht nur umweltfreundliche Energie, sondern auch die Möglichkeit, beide Flügel des Hauses zu beheizen. Die Räume atmen Geschichte, von den handgeschnitzten Balken bis hin zu dem funktionalen, wenn auch in die Jahre gekommenen Badezimmer.

Von den Fenstern aus konnte man auf den großen Garten und die dahinterliegende Wiese blicken, die bis zum Bachlauf reichte. Es war ein Ort, der nicht nur Ruhe versprach, sondern auch das Potenzial für ein neues Leben – mit Hühnern, Pferden oder Gänsen, die in der Morgensonne über die Wiese ziehen.

Das Herzstück des Hofes.....

Lesen Sie weiter unter: [www.mellies-immobilien.de](http://www.mellies-immobilien.de)

## Ausstattung

Der Vierseitenhof in Rohrberg ist nicht nur ein Haus. Er ist ein Zuhause voller Möglichkeiten, das auf die nächste Generation wartet, um seine Geschichte fortzuführen. Gebäude und Ausstattung:

- Rechte Haushälfte:
  - o Ölheizung (1991).

- o Erneuerte Fenster: EG (1991), OG (2005–2010).
- o Bad EG (2000), OG (1991).
- o Modernisierte Innentüren (2000).
- Linke Haushälfte:
  - o Gasheizung (1992) & Holzvergaserheizung (2014, mit Pufferspeicher).
  - o Erneuerte Fenster: EG (1992–1996), OG (2000–2017).
  - o Bad OG (1987, funktionsfähig, aber renovierungsbedürftig).
- Historische Scheune: Restauriert mit Garagen und Werkstatt.
- Garagen und Werkstatt: Separat für jede Haushälfte.

Vorteile: • Flexibilität: Nutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus möglich.

- Tierhaltung: Perfekt für Pferde, Enten, Gänse oder Hühner durch das optionale Grünland.
- Internet: Beide Haushälften verfügen über separate Glasfaseranschlüsse.
- Lage: Angenehme, ruhige Lage mit natürlicher Begrenzung durch einen Bachlauf.

## Sonstiges

Bevor Sie ein Besichtigungstermin vereinbaren, schauen Sie bitte unter [www.mellies-immobilien.de](http://www.mellies-immobilien.de)

ob das Objekt noch zur Verfügung steht oder ob wir eine andere Immobilie für Sie haben.

Bei [www.mellies-immobilien](http://www.mellies-immobilien) finden Sie auch weitere, aussagefähige Angaben wie Filme mit Drohnenaufnahmen, Bilder, Panoramen, Virtuelle Rundgänge, Zeichnungen und Pläne zum Objekt.

## Lage

Rohrberg (Altmarkkreis Salzwedel)

Lagebeschreibung: ca. 30 Minuten bis Wolfsburg und 15 Minuten bis Salzwedel. Ein Kindergarten ist im Ort und ein Lebensmittelladen mit Poststelle. Zur Grund - und Realschule sind es 2 Kilometer und bis zum Gymnasium nach Beetzendorf ca. 3 Kilometer. Eine Arztpraxis mit Hausarzt ist ebenfalls in

## Courtage

2,98 % inkl. MwSt.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)



Nehmen Sie sich die Zeit, prüfen Sie unverbindlich unser Angebot und lassen Sie sich in einem ausführlichen Gespräch beraten.

Wir stellen an dieser Stelle nicht alle unserer Immobilien ein. Schauen Sie bitte unter [www.mellies-immobilien.de](http://www.mellies-immobilien.de) ob das Objekt noch zur Verfügung steht oder ob wir eine andere Immobilie für Sie haben.

Hier finden Sie auch weitere, aussagefähige Angaben, Filme, Bilder, Panoramen, Virtuelle Rundgänge, Zeichnungen und Pläne zum Objekt. Wir bitten um Verständnis, das wir nicht jedes verkaufte Objekt, zeitnah aus allen Portalen löschen können.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)



Nehmen Sie sich die Zeit, prüfen Sie unverbindlich unser Angebot und lassen Sie sich in einem ausführlichen Gespräch beraten.

Wir stellen an dieser Stelle nicht alle unserer Immobilien ein. Schauen Sie bitte unter [www.mellies-immobilien.de](http://www.mellies-immobilien.de) ob das Objekt noch zur Verfügung steht oder ob wir eine andere Immobilie für Sie haben.

Hier finden Sie auch weitere, aussagefähige Angaben, Filme, Bilder, Panoramen, Virtuelle Rundgänge, Zeichnungen und Pläne zum Objekt. Wir bitten um Verständnis, das wir nicht jedes verkaufte Objekt, zeitnah aus allen Portalen löschen können.

# Exposé - Galerie

