

Liebevoll sanierte Hofanlage mit zwei Wohneinheiten im Grünen - Ein Traum für Pferdeliebhaber -



Kaufpreis: 830.000,00 Euro
zzgl. 4,25 % Käuferprovision + MwSt.

Baujahr: 1800/1982

Wohnung 1: ca. 196,97 m²

Wohnung 2: ca. 104 m²

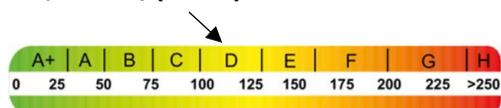
GESAMT ca. 300,97 m²

zzgl. Nutzfläche: ca. 200 m² (Pferdeboxen, Garage, Offenstall, etc.)

Grundstücksfläche: ca. 5 ha

Bezugsfrei: nach Vereinbarung

Energieverbrauch: 121,9 kWh/(m²*a)



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht diese liebevoll sanierte Hofanlage mit zwei Wohneinheiten und Möglichkeiten zur Pferdehaltung zwischen Worpsswede und Grasberg.

Hier bieten sich sehr gute Ausreitmöglichkeiten.

Beide Wohneinheiten verfügen jeweils über einen eigenen Eingang. Die Wohnung 1 wurde 1982 komplett neu an das alte Bauernhaus angebaut.

Von der zum modernen und hellen Stall mit vier Pferdeboxen und Sattelkammer umgebauten Diele des alten Bauernhauses gelangt man in den großen Flur des Erdgeschosses.

Hier befinden sich ein separates Büro, sowie der Heizungsraum und die Waschküche. Die Wohnung 2 (2012 saniert) im Obergeschoss ist hier außerdem über eine Treppe zu erreichen.

Zusätzlich zu den beiden Wohneinheiten bietet diese Immobilie viel Nutzfläche, welche den Stall und die Sattelkammer im Haupthaus, den Offenstall (28,40 qm), die drei Garagen sowie das Heulager (18,23 qm) umfasst. Unter dem Dach der Garage befindet sich auf dem Dachboden ein zusätzliches Heulager.

Hinter dem Haus befindet sich ein idyllischer Garten mit Blick auf den beleuchteten 15x25m Reitplatz und die dahinterliegenden Weideflächen. Das ca. 5 ha große Grundstück beinhaltet aktuell ca. 1,5 ha eingezäuntes Weideland.

Die Gasheizung der Firma Bosch – Junkers wurde 2017 ausgetauscht und ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Lagebeschreibung:

Ruhige Lage zwischen Worpsswede und Grasberg.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich wenige Fahrminuten mit dem Auto entfernt.

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Angebot beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung.

4,25 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher MwSt.

Beim Kauf der Immobilie fällt für den Käufer eine Maklercourtage i.H.v. 4,25% des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher MwSt. an. Die Firma Immobilien Rolf Stieler hat mit dem Eigentümer einen Vertrag zu gleichen Konditionen geschlossen. Der Makler-Vertrag mit Immobilien Rolf Stieler kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 4,25% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Courtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Bildergalerie:

Außenaufnahmen



Hofeinfahrt



Blick auf das Wohnhaus (links), die Garage und den Offenstall



Offenstall für bis zu 5 Pferde inkl. Heulager



Terrasse und Seitenansicht des Hauses



Garten hinter dem Haus



Beleuchteter Reitplatz (ca. 16x30m)



Blick vom Reitplatz auf das Grundstück



Weideland hinter dem Reitplatz



Stallgasse mit Zugang zum Wohnhaus



Stallgasse mit Sattelkammer (Tür links)

Grundrisse:



Erdgeschoss Wohnung 1 & Stall



Obergeschoss Wohnung 1



Wohnung 2