

Architektur & Immobilienservice

Tel.: 04283 98 04 53
Mobil: 0174 40 62 102
27412 Tarmstedt, Ostentor 1
info@assmannimmo.de
www.assmannimmo.de

Dipl.-Ing. Irma Aßmann
Architektin & Immobilienmaklerin

Multifunktionshof in Holste in ruhiger Lage auf 4400 qm Grundstück und ca. 4,8 ha Land

Exposé ID: 1051



Typ	Bauernhaus
Etagenanzahl	1
Wohnfläche ca.	187 m ²
Nutzfläche ca.	500 m ²
Grundstück ca.	52.273 m ²
Bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Garage/Stellplatz	6 Stellplätze
Baujahr	1860
Letzte Modernisierung/ Sanierung	1976
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung	Normal
Heizungsart	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger	Öl

Objektbeschreibung

Das zu verkaufende Haus ist ein für die Gegend typisches Rotsteinhaus aus dem 19ten Jahrhundert. Man erkennt es an den hübschen Verzierungen an den Giebelseiten. Das Haus ist ein Zweiständerhaus. Die Außenwände sind aus roten Vollziegel gebaut worden. Auf dem Grundstück stehen das Wohnhaus mit Dielenstrakt und angebautem Schweinestall, die alte Fachwerkscheune aus dem Jahre 1900 und die sogenannte neue Scheune aus dem Jahre 1968. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 4400 qm. Weitere Flächen gibt es zusätzlich für diesen Kaufpreis dazu: ca. 4,8 ha mit 2 Bauplätzen, die sich auf der anderen Straßenseite befinden.

Ausstattung

Das Wohnhaus mit Dielen wurde 1860 gebaut. Eine große Modernisierungsmaßnahme gab es 1976. Die Wohnfläche beträgt ca. 187 qm. Die Nutzfläche 98 qm und der Keller ist 14 qm groß. Die Raumaufteilung wurde nach damaligen Verhältnissen verändert (siehe Grundrissplan). Teilweise blieben die Holzständer sichtbar mit massiven Außenwänden. Das Dach wurde vom Stroh befreit und durch eine Wellasbestdeckung ersetzt. Eine Ölzentralheizung wurde eingebaut mit 4 Kunststofftanks mit je 1500 Liter Fassungsvermögen. Teilweise wurden die alten Fensterformate verändert und durch neue Fenster ersetzt. Die Fußböden wurden erneuert mit einer Sohlplatte, Estrich und Fußbodenbelag. Die Außenmauern erhielten eine Innenwandschale aus Kalksandstein mit dazwischenliegender Dämmung. Die Decken wurden auf 2,50 m heruntergezogen mit darüberliegender Dämmung. Die Innenwände wurden aus Kalksandstein neu eingezogen.

Ehemalige Schweinestall angebaut ans Wohnhaus:

Der Anbau wurde vermutlich um 1920 durchgeführt. Es besteht eine Verbindung.

Die Grundfläche beträgt hier ca 109 qm. Das Dach ist ein fantastischer Heuboden, der als Wohnraum ausgebaut

werden kann. Diesen Stallbereich könnte man als Einliegerwohnung, Atelier, Büro, Praxis und vieles mehr nutzen. Alte Verzierungen sind noch vorhanden. Es ist aus rotem Vollziegel gebaut worden. Die Decke ist als Preussische Kappe gebaut worden.

Die alte Fachwerkscheune ist um ca. 1900 gebaut worden. Das Dach wurde 1990 erneuert. die Grundfläche beträgt 132 qm. Die Bausubstanz der Scheune ist in einem guten Zustand. Diese Scheune ist auch für weitere Ausbauten geeignet.

Die neue Scheune ist 1968 gebaut worden. Die Grundfläche beträgt 258 qm. Diese Scheune ist aus einer Holzbalkenkonstruktion gebaut worden. Der Boden ist aus Beton gegossen; der Sockel der Scheune ist aus Mauerwerk gebaut worden. Die Fassadenelemente und das Dach sind mit Eternitplatten verkleidet worden. Die Scheune eignet sich fantastisch zum Unterstellen von Fahrzeugen und Maschinen, Campingwagen und Booten, antiken Möbeln und vielem mehr. Auch könnte man es als Hobbywerkstatt nutzen. Die Ausmaße der Scheune sind 19 m x 13,90 m und sie ist mindestens 6 m hoch. Zusätzlich ist dort noch eine zweite Etage eingebaut, sodass man von oben über die Brüstung nach unten schauen kann.

Lage

Die Hofanlage liegt an einer kleinen Dorfstraße aus Kopfsteinpflaster. Die Lage ist sehr ruhig. Es gibt hier keinen Durchgangsverkehr. Lediglich Anlieger und Fahrradfahrer sind dort unterwegs. Direkt am Haus befindet sich eine Bushaltestelle. Die Busse fahren nach Hambergen und Osterholz Scharmbeck.

Sonstiges

Die Heizung ist defekt. Das Haus befindet sich im Zustand der damaligen Zeit. Es ist jedoch nicht verwaorlost. Es wurde immer gepflegt und gewartet. Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Eine hübsche Feldsteinmauer umfriedet das Grundstück. Im Wohnzimmer des Hauses befindet sich ein offener Kamin, der noch genutzt werden kann. Auf dem Grundstück gibt es noch einen alten Baumbestand mit Eichen und Buchen.

Das Land kann auch separat erworben werden. Im vorderen Bereich befinden sich 2 Bauplätze, die mit einer Bauvoranfrage positiv entschieden worden sind. Der Bauplatzbereich erstreckt sich im vorderen Teil des Grünlandes. Es ist auf 5000 qm ausgewiesen. Das gesamte Grundstück von 48100,64 qm wird für den Preis von 113.000 Euro verkauft. Der Preis setzt sich wie folgt zusammen. 2400 qm werden für Bodenrichtwert von 22 Euro den qm verkauft. (52800 Euro für Bauplätze), 2600 qm Gartenland werden für 3 Euro den qm verkauft. (7800 Euro Gartenland) Zwischensumme 60.600 Euro.

Das restliche Weideland von 43100,64 qm wird für 1,20 Euro verkauft. Das bedeutet für 51.720 Euro

Das Weideland ist an einem Bauern verpachtet. Der Landwirt weiß jedoch, dass das Land verkauft werden soll.

Daraus ergibt sich auch, dass natürlich das Haus für 150.000 Euro mit 4400 qm Grundstück separat verkauft werden kann.



Ostseite Giebel



Badezimmer



Blick von Grünland zum Hof



Esszimmer



Gäste WC



Grosse Scheune 19x13,5m



Grünland mit Bauplätzen



Kaminecke



Ostseite mit Auffahrt



Ostseite mit Fachwerkscheune



Ostseite Straßenfront



Ostseite



Scheune Abstell



Scheune innen Garage



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer



Schweinestall ausbaufähig



Straßenseite Süden



Südseite



Südwesten



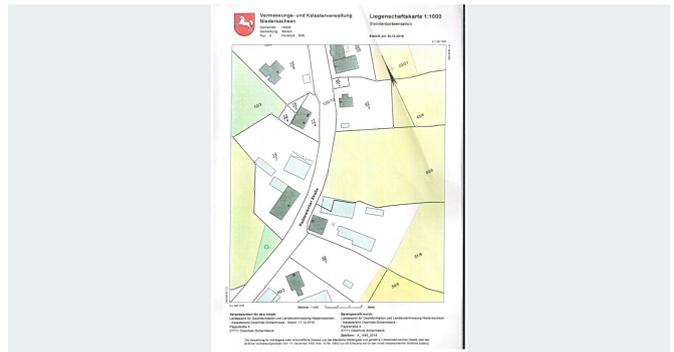
Westseit Innenhof



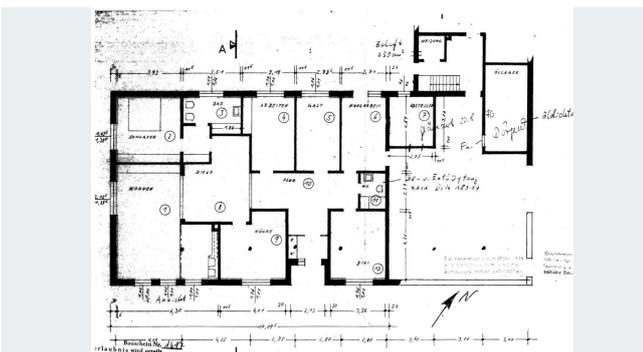
Wohnraum Diele



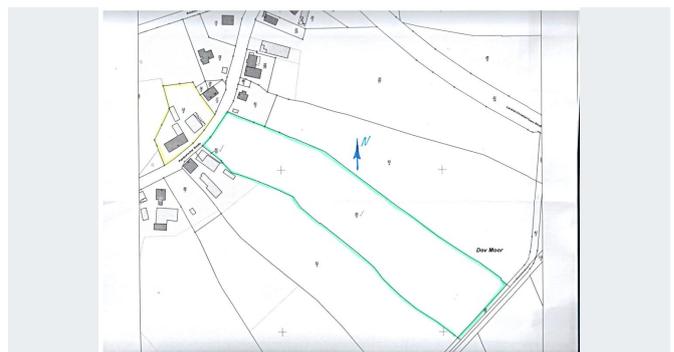
Wohnzimmer



Katasterplan Auszug



Grundriss Erdgeschoss



Lageplan mit Weide

