

## Architektur & Immobilienservice

Tel.: 04283 98 04 53  
Mobil: 0174 40 62 102  
27412 Tarmstedt, Ostentor 1  
[info@assmannimmo.de](mailto:info@assmannimmo.de)  
[www.assmannimmo.de](http://www.assmannimmo.de)

**Dipl.-Ing. Irma Aßmann**  
Architektin & Immobilienmaklerin

### Ein- Zweifamilienhaus auf 2500 qm Grundstück u. 4 Pferdeboxen in Kirchwistedt

Exposé ID: 1062



Objektart:	Ein- Zweifamilienhaus auf 2500 qm Grundstück u. 4 Pferdeboxen mit Paddocks
Kaufpreis:	275.000,00 Euro
Wohnfläche:	120 qm
Nutzfläche:	40qm
Heizungsart:	Ölheizung, Energiebedarf 194,8 kwh
Baujahr des Hauses:	1983
Lieferung :	nach Absprache

#### Lage:

Kirchwistedt ist ein kleiner Ort und gehört zur Gemeinde Beverstedt im Landkreis Cuxhaven. In Beverstedt sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die Lage des Hauses ist am Ortsrand in einer landwirtschaftlich genutzten Gegend. Die Adresse lautet: Kollstraße 6 in Kirchwistedt

#### Objektbeschreibung

Das zu verkaufende Haus ist ein solides Einfamilienhaus mit Klinkerfassade und Satteldach. Das Mauerwerk ist aus zweischaligem Mauerwerk gebaut worden. Kalksandstein wurde. Die Fenster wurden 2014 erneuert und es wurden Kunststoffenster eingebaut. Zum größten Teil besitzen die Fenster Außenjalousien. Alle Rohrleitungen wurden in Kupfer verlegt. Die Elektrik wurde den heutigem Standart angepasst. Die Bäder sind dem heutigem Standart angepasst worden. Alle Versorgungsleitungen liegen in der Straße: Strom, Gas, Telefon und Internet sowie Wasser. Das Abwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt die 2006 neu gebaut wurde. Lediglich muss eine Mulde für das gefilterte Abwassers gebaut werden, da die Gemeinde es jedem Bürger aufgeben hat. Die Doppelgarage ist direkt mit dem Haus über die überdachte Terrasse zu erreichen. Ein kleiner Abstellraum ist von Außen zu begehen. Hier könnten Gefrierschrank und Trockner sowie Gartenwerkzeug untergebracht werden. Im Abstellraum befindet sich ein Pumpenwasseranschluss für Gartenwasser, Swimmingpool und Tiertränken. Das Wasser hat Trinkwasserqualität. Das Grundstück ist 2500 qm groß und ist unterteilt in einem privaten Garten-Spielbereich und einer Abteilung für die Pferde mit Sandplatz, Pferdestall und Paddocks. Im hinteren Bereich des Grundstücks gibt es ein Stück Weide für die Pferde.

#### Ausstattung

Das EFH besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. An der östlichen Seite des Hauses befindet sich der Eingang. Von hier aus gelangt man über die Holzterrasse nach oben, links im EG geht es in ein Zimmer und rechts in das Duschbad mit Toilette und Waschbecken. Geradeaus gelangt man in die Küche und links in das große Wohnzimmer. An der Westseite befindet sich die Terrassentür, wo es direkt auf die überdachte Terrasse geht. Zur Südseite befinden sich im Wohnzimmer zwei Fenster und man kann draußen den Swimmingpool

beobachten. Auch zur Südseite befindet sich eine überdachte Terrasse. Die Doppelgarage befindet sich auf dem vorderen Teil des Grundstückes, welches separat eingezäunt ist vom restlichen Grundstück. An der Ostseite befindet sich in der Verlängerung des Satteldaches ein komfortabler Abstellraum mit Strom und Wasseranschluss. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein kleines Wannbad mit WC und Waschbecken. Das Elternschlafzimmer geht nach Süden raus und hat ca 28 qm . Dieses ist unterteilt in Ankleidebereich und Schlafbereich. Die beiden anderen Zimmer werden als Jugendzimmer genutzt. Das Badezimmer ist vom Schlafräum zu reichen.

## Sonstiges

Das Grundstück verfügt über Pferdeställe und Paddocks. Es wurden hier insgesamt 6 Pferde gehalten davon 2 Minnis und 4 Große. Die Pferdehaltung ist erlaubt. Der Pferdemit wird über einen Kippanhänger regelmäßig abgefahren. Hühner und andere Tiere finden hier auch noch Platz. Alle Stallungen sind mit Tränken mit fließendem Wasser, Heukrippen und Strom ausgestattet. Alle Boxen sind gepflastert. Stabile Zäune und Pferdelitze sind vorhanden. Sandplatz und Ausläufe ebenfalls. Auch gibt es noch einen herrlichen Swimmingpool mit ca. 7,50 m Durchmesser mit großer Sandfilteranlage. Dieser ist Bestandteil des Hauses. Eingespeist wird der Pool mit Grundwasser. Das komplette Zubehör des Pooles bleibt im Hause. Es sind Pachtweiden in 2 km Entfernung vorhanden, die auch übernommen werden können. Alle Weiden sind pferdegerecht eingezäunt. Es ist ein Heulager vorhanden wo Rundballen und Stroh eingelagert werden kann. Ein großer gepflegter Bauwagen ist vorhanden, der gut als Sattelkammer genutzt werden kann. Das Kinderspielhaus im Garten auch übergeben. Die hochwertige Einbauküche, die durch die Fachfirma Meyerhoff 2015 eingebaut wurde bleibt im Hause. Die Außenanlagen und das Haus sind außerordentlich gepflegt. Pferdeboxen und Sandplatz sind sauber und gepflegt. Alle Zäune und Stallungen sowie deren Beschläge sind in einen einwandfreien Zustand. Das komplette Grundstück ist hundergerecht eingezäunt. Die Nebengebäude sind als fliegende Gebäude einzuordnen. Feste Fundamente wurden für die Stallungen nicht gebaut, so das eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Maklerprovision beträgt beim Kauf von Immobilien 5,95% der Kaufpreissumme inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Bei einem Kaufpreis unter 50.000,-€; beträgt die Provision 7,14% der Kaufpreissumme inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Maklerprovision ist von der Käuferin / dem Käufer zu zahlen und fällig bei Kaufvertragsabschluss.

Nähere Einzelheiten entnehmen Sie bitte auf meiner Webseite



112622



112625



112627



112630



112641



112645



112655



112705



112716



112746



112752



112809



112816



112836



114456



114458



114501



114514



114525



114530



114542



114559



114606



114635



114646



114700



114703



114707



114721



114735



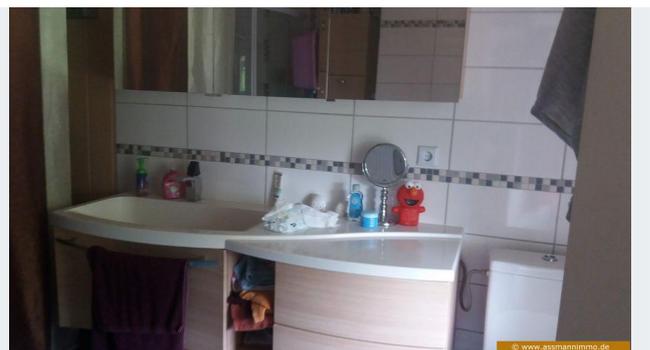
114739



114743



114752



114810



114818



114823



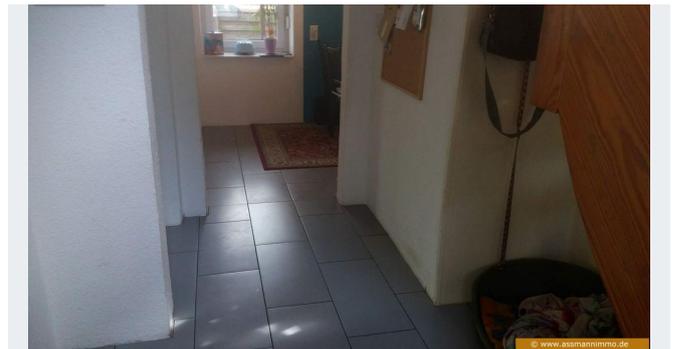
114830



114913



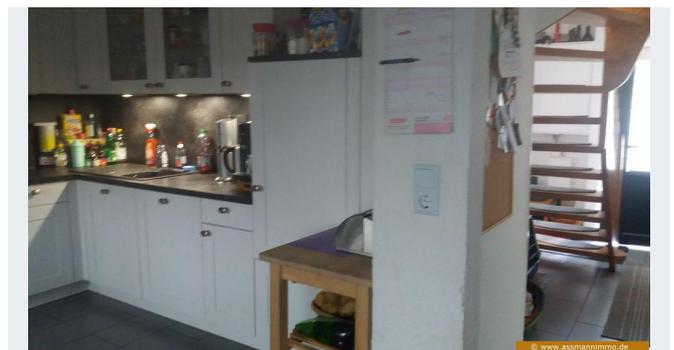
114928



115000



115019



115021



115028



115035



115037



115048



115051



115054



115058



115102



115106



115112



115116



115120



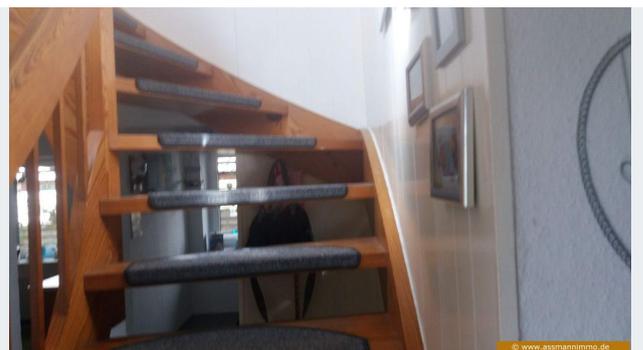
115123



115130



115133



115141



115152



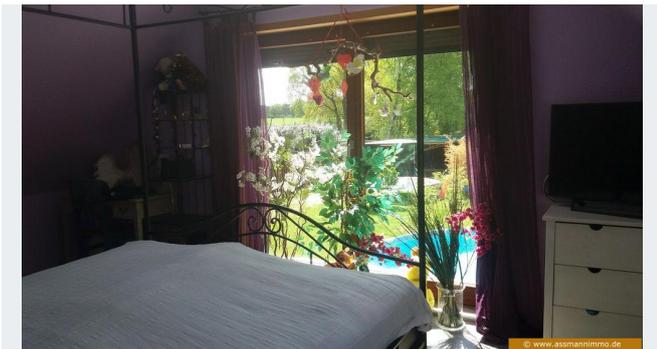
115202



115206



115213



115217



115221



115225



115228



115238



115245



115249



115408



115418